

Property Guide

Immobilienmarkt

Metropole Ruhr 2008/2009



wirtschaftsförderung@metropoleruhr

Impressum

Herausgeber:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr)

BearbeiterInnen:

Katja Meqdam, Projektleiterin

Doreen Schöner

Ralf Fröba

Kontakt:

Michael Schwarze-Rodian

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr)

Ruhrstraße 1

45468 Mülheim an der Ruhr

Mail: schwarze-rodian@wfgmetropoleruhr.de

Tel.: 0208-30 55 29-13

Mülheim an der Ruhr, März 2009

Inhalt

	Seite
Vorwort	4
1. Vorbemerkung	5
2. Management Summary	7
3. Teil I: Strukturwandel und Immobilienmarkt	11
4. Teil II: Die Immobilienteilmärkte im Profil	21
5. Essen	23
6. Dortmund	31
7. Duisburg	39
8. Bochum	47
9. Mülheim an der Ruhr	55
10. Oberhausen	63
11. Gelsenkirchen	71
12. Recklinghausen	79
13. Herne	85
14. Witten	93
15. Bottrop	99
16. Moers	107
17. Hagen	113
18. Hamm	121
19. Teil III: Unterschätzter Investmentmarkt	127
19.1. Anhaltend hohe Investitionen im Jahr 2007	127
19.2. Anhaltend hohe Investitionen im Jahr 2008	129
20. Renditen und Total Returns	133
21. Investments in Spezialimmobilienmärkte	137
22. Wohnungsmarktinvestments	143
22.1. Der Wohnungsbestand in Deutschland	143
22.2. Vergleich der Wohnungsverkäufe	143
23. Einzelhandelsimmobilien als Investment	147

Vorwort

Die Botschaft des ersten Immobilienberichtes zur Metropole Ruhr, den wir vor einem Jahr veröffentlicht haben, hat sich auch im Geschäftsjahr 2008 bestätigt: Die Metropole Ruhr ist ein unterschätzter Investmentmarkt und: Dieser Markt hat Vorteile, die sich auch in der aktuellen Wirtschaftskrise ausgesprochen bewähren.

Investitionen in die Metropole Ruhr sind stabile Investitionen, sie sind nicht den Risiken der A-Standorte ausgesetzt, und sie sind von daher gerade in den kommenden Jahren ausgesprochen attraktiv.

Wir haben den Ansatz der regionalen Berichterstattung für die gesamte Metropole Ruhr und der Vorstellung ihrer Teilmärkte beibehalten.

Mit dem zweiten Bericht konnten wir ein jährliches Monitoring beginnen und die Marktveränderungen abbilden. Einen besonderen Blick haben wir im Property Guide 2008/2009 daher der Investitionsentwicklung, den Renditen und Total Returns, den Investments in Spezialimmobilienmärkten, den Wohnungsmarktinvestments und den Einzelhandelsimmobilieninvestments in der Metropole Ruhr gewidmet.

Mit großem Interesse verfolgen wir auch in der Krise die aktuelle Entwicklung der Wirtschaftsentwicklung und ihre Auswirkungen auf den internationalen, nationalen und regionalen Markt.

Die Städte und Kreise der Metropole Ruhr sind sich darin einig, dass hierfür die geeigneten Monitoringinstrumente entwickelt und eingesetzt werden sollen. Deshalb haben die Wirtschaftsförderer der Städte die wmr beauftragt, die Immobilienberichterstattung dauerhaft zu etablieren und jährlich fortzuschreiben. Ein Auftrag, den wir gerne umsetzen.

Mülheim an der Ruhr, April 2009



Hanns-Ludwig Brauser

1. Vorbemerkung

Auftraggeber und Problemstellung

Die BulwienGesa AG wurde von der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH mit der Erarbeitung eines umfassenden Immobilienmarktberichtes in Form eines Property Guides beauftragt. Die Metropole Ruhr wird umfassend in allen seinen Teilräumen und Immobilienmärkten abgebildet und in einen nationalen Vergleich gestellt.

Untersuchungsinhalt

Teil I enthält Eingangsinformationen über den Status des Strukturwandels in der Metropole Ruhr als Gesamtmarkt.

Teil II analysiert die regionalen Teilmärkte und Immobiliensegmente der Metropole Ruhr.

Teil III untersucht die Assets des Ruhrgebiets im Standort-Rating anhand vergleichender Benchmarks anderer deutscher Investitionsregionen sowie einer Positionierung des Ruhrgebiets im fachlichen Gesamtkontext.

Die Immobilienmarktdaten basieren zum großen Teil auf der laufenden Marktbeobachtung für das Regionale ImmobilienWirtschaftliche InformationsSystem RIWIS (www.riwis.de). Diese Übersicht ist in Deutschland in dieser Form einzigartig. Die Europäische Zentralbank hat deshalb den BulwienGesa-Index, der auf diesen Marktdaten fußt, als offiziellen Immobilienmarktindikator für internationale Vergleiche festgelegt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Metropole Ruhr

Nordrhein-Westfalen

Deutschland



2. Management Summary

Die Metropole Ruhr zählt zu den größten Städteagglomerationen Europas. Die zentrale Lage zu den Absatzmärkten Kontinentaleuropas macht die Metropole Ruhr nach Jahren des Strukturwandels zu einem exzellenten Standort für unternehmerisches Engagement. Der regionale Immobilienmarkt profitiert hiervon.

Der unterschätzte Investmentmarkt der Metropole Ruhr

Die Finanzmarktkrise hat 2008 zu großen Einbrüchen im Investmentvolumen geführt, hiervon war auch die Metropole Ruhr betroffen, die mit 2,3 Mrd. Euro nicht mehr an das hohe Investitionsvolumen im Jahr 2007 anknüpfen konnte. Vor allem die Investments im gewerblichen Immobilienmarkt sind 2008 gegenüber 2007 von ca. 2,4 Mrd. Euro um 75 % auf 605 Mio. Euro zurückgegangen. Die Investitionen in den Wohnungsmarkt blieben hingegen weitgehend stabil. Wohnungsverkäufe machten 74 % des Transaktionsvolumens aus. Die Metropole Ruhr spielt im Investmentmarktgeschehen zwar eine untergeordnete Rolle, reiht sich aber auch in Krisenphasen in die Volumina der deutschen A-Städte ein.

Für 2009 ist für Deutschland und die Metropole Ruhr von einem angespannten Marktumfeld auszugehen, was zu einer Neudefinition der Käufergruppen und Anlageobjekte führen wird. Angesichts der hoch volatilen Aktienmärkte besinnen sich jedoch viele eigenkapitalstarke Investoren wieder auf die Vorzüge der vergleichsweise wertstabileren Assetklasse Immobilie. Hierbei hat insbesondere der deutsche Markt und der regionale Immobilienmarkt der Metropole Ruhr mit seinen stabilen Rahmenbedingungen und einem guten Rendite-Risiko-Verhältnis hohe Potenziale.

Büroimmobilienmarkt mit hohem Total Return

Im Renditevergleich – also dem Ertrag-Wert-Verhältnis – liegen Immobilien in B-Städten wie Essen und Dortmund erkennbar über dem Niveau der A-Städte wie Frankfurt, München und Berlin. Daraus resultiert, dass B-Standorte zumeist ein günstigeres Return-at-Risk-Verhältnis (Anlageerfolg in Bezug zum Risiko) aufweisen als A-Standorte, wo das starke Schwanken der Marktmieten gleichzeitig ein bedeutendes Risiko darstellt. Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis im Standortvergleich besonders gut ausgeprägt. Für die Akteure des nationalen und internationalen Investmentmarktes bietet die Metropole Ruhr daher einen attraktiven Investitionsraum, der aufgrund seiner stabilisierenden Eigenschaften innerhalb von Immobilienportfolios langfristige Mieterträge (cash flows) sichert.

Für die nächsten beiden Jahre geht die BulwienGesa AG aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von einem negativen Total Return¹ aus. Die Metropole Ruhr wird durch ihre traditionell geringe Volatilität im Vergleich zu den A-Standorten eine voraussichtlich bessere Entwicklung aufweisen.

Potenziale mit großen Wohnportfolios

Mit dem Verkauf des LEG NRW Portfolios an Whitehall Funds (Goldman Sachs) wurde der vermutlich letzte große Wohn-Portfoliodeal der zurückliegenden Aufschwungphase getätigt. Bereits zuvor wurden innerhalb der beteiligten Unternehmenstypen strukturelle Verschiebungen ersichtlich. Während die großen Transaktionen der ersten Jahre und schwerpunktmäßig 2004/2005 von internationalen Finanzinvestoren wie Fortress, Cerberus/Goldman Sachs, Blackstone oder Morgan Stanley getätigt wurden, kamen zwischenzeitlich kleinere Beteiligungsgesellschaften und börsennotierte Immobilienunternehmen hinzu.

Derzeit herrscht aufgrund der Subprime-Krise eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich des Wertes von Wohnportfolios, sodass konkrete Kaufabsichten an unterschiedlichen Preisvorstellungen scheitern. Zum anderen wirken sich die nunmehr restriktive Kreditvergabe und die teilweise geringe Eigenkapitalverfügbarkeit hemmend auf Portfolioverkäufe aus. In den nächsten zwölf Monaten steht zu erwarten, dass sich der Trend zur Transaktion von kleineren Wohnungspaketen fortsetzt. In der Metropole Ruhr werden Paketverkäufe mit mehr als 1.000 Wohnungen vorerst als Ausnahme gelten. Das Preisniveau wird sich ebenso auf niedrigerem Niveau stabilisieren. Für die Zukunft bietet das große Volumen an Wohnungsbeständen in der Metropole Ruhr dennoch weiterhin zahlreiche Investitionsmöglichkeiten und Potenziale.

Mega-Malls und andere Innovationen im Einzelhandel

Den Einzelhandelsstandort Metropole Ruhr kennzeichnet ein hohes Kundenvolumen mit entsprechend hoher Kaufkraft aus. Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindung verfügt die Metropole Ruhr zudem über ein weiträumiges Einzugsgebiet, das kaufkräftige externe Kunden anzieht. Das vielfältige Einzelhandelsangebot umfasst Shopping Center, Malls und innovative Konzepte wie das Forum Duisburg und den Limbecker Platz Essen. Die vergleichsweise geringe Shoppingcenter-Fläche pro Kopf bietet weiteres Entwicklungs- und Investitionspotenzial.

¹ Immobilienrendite aus laufendem Mietertrag und Wertveränderung

Die gefragteste Innenstadtlage für den Handel in der Metropole Ruhr ist Dortmund, wo die Spitzenmiete im Einzelhandel binnen 8 Jahren um rund 20 % zugelegt hat.

Spezialisierte Logistik- und Technologieparks

Der Technologie- und Logistikstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch eine zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit aus. Nicht nur die breite Menge an Gewerbeflächen, sondern auch konzentrierte Standorte wie der logport Duisburg, die MST.factory, das TechnologieZentrum Dortmund oder der geplante BioMedizinPark-Ruhr können die Nachfrage vielfältig und individuell binden. Die Metropole Ruhr verfügt über ein hohes und durch die dichte Hochschullandschaft qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial. Technische Kompetenz ist darüber hinaus einer der wesentlichen harten Standortfaktoren der Metropole Ruhr, die sich im Zuge des Strukturwandels etabliert hat.



3. Teil I: Strukturwandel und Immobilienmarkt

Die Metropole Ruhr bietet aufgrund ihrer polyzentrischen Struktur Investitionsmöglichkeiten in einem sehr breiten Spektrum von Branchen und Immobilienmarktsegmenten. Räumlich setzen die Teilmärkte von Duisburg über Essen, Bochum und Dortmund Akzente. Geographischer Mittelpunkt der polyzentrischen Region ist Essen, stellvertretend für die Metropole Ruhr als Kulturhauptstadt Europa 2010.

Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet die Metropole Ruhr einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (-3,8 %) auf aktuell 5,2 Mio. Einwohner. Bis 2020 wird ein Rückgang von weiteren -6,2 % prognostiziert. Die Entwicklung der Haushalte ist seit Mitte der 90er Jahre von einem starken Anstieg insbesondere der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gekennzeichnet, die derzeit ca. 75 % aller Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Seit 1990 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten um -12,4 % auf derzeit 1,5 Mio. gesunken. Im gleichen Zeitraum ist dagegen die Zahl der Bürobeschäftigten bei einer stabilen Erwerbstätigenentwicklung um +9,8 % auf ca. 694.000 gestiegen. Die Bürobeschäftigtenquote liegt mit 30,4 % unter dem Bundesdurchschnitt von 32,0 %.

Während die Finanz- und Versicherungsbranche in der Metropole Ruhr seit Ende der 90er Jahre Verluste hinnehmen musste, konnten Beratungsunternehmen und Firmen aus dem Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation einen Beschäftigungszuwachs von +4,4 % verzeichnen. Enormen Zuwachs hatten die SVP-Beschäftigten bei den höherwertigen unternehmensorientierten Dienstleistungen mit +42 %.

Bürobeschäftigte

Als Gesamtmarkt ist die Metropole Ruhr überwiegend durch Büro­tätigkeit in den Bereichen des Produzierenden Gewerbes, der öffentlichen Verwaltung, des Sektors für Gesundheit und Soziales sowie des Handels geprägt, die über 53 % der 546.000 sozialversicherungspflichtigen (SVP-) Bürobeschäftigten ausmachen. Weiterhin profitieren die Bereiche des Finanzwesens, Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatungen und der Technologie und Kommunikation zunehmend vom Strukturwandel und fallen mit insgesamt 23 % ins Gewicht.

Kaufkraft

Zwar stieg die absolute Kaufkraft pro Einwohner in der Metropole Ruhr seit dem Jahr 2000 bis heute auf 18.200 Euro an, im bundesdeutschen Vergleich ist die Kaufkraftkennziffer der Metropole Ruhr seit Mitte der 90er Jahre jedoch rückläufig. Überdurchschnittliche Kaufkraft weisen seit Jahren die Städte Mülheim (Ruhr) und Essen sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis und der Kreis Wesel auf.

Arbeitsmarkt und Leitunternehmen

Der Strukturwandel in der Metropole Ruhr hat sich in den letzten Jahren sichtlich fortgesetzt. Wurden 1991 noch 59 % der Bruttowertschöpfung durch Dienstleistungen erbracht, sind es derzeit bereits 71 %. Die Beschäftigtenstruktur wird inzwischen positiv von den Wachstumsbranchen meist in Klein- und Mittelunternehmen dominiert, wenngleich die altindustriellen Strukturen insbesondere an den großen Arbeitgebern der Region noch deutlich erkennbar sind.

Die zunehmende Tertiärisierung kann die Beschäftigtenverluste aus dem industriellen Sektor jedoch noch nicht ausgleichen. Positive Ansätze der Arbeitsplatzentwicklung und Beispiele von Unternehmensansiedlungen kommen aus den Zukunftsbranchen Information und Kommunikation, Informationstechnologie, Mikro- und Nanotechnologie, Biomedizin und Logistik. Diese müssen intensiviert werden, um den Standort Metropole Ruhr weiter zu attraktivieren.

Voraussetzung dafür ist die Entwicklung von Immobilien in einem attraktiven Umfeld. Positive Beispiele für neue Stadtteile sind u. a. der Innenhafen Duisburg, der Zukunftsstandort Phoenix und die Stadtkrone Ost in Dortmund oder die Weststadt in Essen, die neben modernen Gewerbeimmobilien entsprechenden Wohnraum in Verbindung mit Kultur- und Freizeitangeboten schaffen.

Auswahl einiger großer Leitunternehmen in der Metropole Ruhr			
Ort	Unternehmen	Branche	Mitarbeiter gesamt
Essen	Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG (Aldi Nord)	Handel	100.000
	ARCANDOR Aktiengesellschaft	Handel	86.244
	RWE Aktiengesellschaft	Energie	65.645
	Schenker Aktiengesellschaft	Logistik	54.905
	ThyssenKrupp Technologies AG	Industrie	54.762
	HOCHTIEF Aktiengesellschaft	Bau	52.449
	Evonik Industries AG	Industrie	41.073
	WAZ-Gruppe	Medien	16.000
Dortmund	WILO SE	Maschinenbau	6.000
	AOK Westfalen-Lippe	Versicherung	5.400
	KHS AG	Maschinenbau	5.100
	PEAG Personalentwicklungs- und Arbeitsmarktagentur GmbH	Dienstleistungen	4.517
	Uhde GmbH	Industrie	4.100
	SIGNAL Krankenversicherung a.G.	Versicherung	2.389
Duisburg	Franz Haniel & Cie. GmbH	Industrie	57.000
	ThyssenKrupp Steel AG	Industrie	30.647
	Klöckner & Co SE	Industrie	10.581
	Xella International GmbH	Industrie	7.650
	Alltours Flugreisen GmbH	Dienstleistungen	1.018
Bochum	Deutsche BP AG	Industrie	5.705
	GEA Group Aktiengesellschaft	Maschinenbau	18.924
	Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See	Versicherung	15.834
	Ruhr-Universität Bochum	Bildung	6.627
Mülheim (Ruhr)	Tengelmann Warenhandelsgesellschaft KG	Handel	116.447
	Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG (Aldi Süd)	Handel	100.000
	Plus Warenhandelsgesellschaft mbH	Handel	27.300
	Brenntag Holding GmbH	Industrie	10.000
Herne	RAG AKTIENGESELLSCHAFT	Bergbau	30.327
	Schwing GmbH	Maschinenbau	3.374
	Heitkamp BauHolding GmbH	Bau	1.000
weitere	Douglas Holding AG	Handel	24.000
	EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH	Handel	5.500
	ALTANA Aktiengesellschaft	Industrie	4.586
	Deutsche Edelstahlwerke GmbH	Industrie	4.200
	Bilfinger Berger Power Services GmbH	Bau	3.702
	ROLLER GmbH & Co. KG	Handel	3.000

Quelle: BulwienGesa AG, Hoppenstedt

Transaktionsvolumen

In der Metropolregion Ruhr wurden seit Mitte der 90er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 5 Mrd. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 60 % den überwiegenden Anteil. Steigende Gesamtumsätze kennzeichnen den Immobilienmarkt, die zuletzt mit 6,4 Mrd. Euro ihren historischen Höchststand verzeichneten, was vor allem auf den gestiegenen Verkauf von Wohnimmobilien zurückzuführen ist. Mit 29.600 Verträgen erreichten die Verkaufsfälle in 1998 ihren Höhepunkt, an den im Jahr 2005 wieder angeknüpft werden konnte. Die Wohnungstransaktionen, sowohl bei Neubau als auch beim Bestand, bewegen sich seit vielen Jahren auf einem hohen und stabilen Niveau (durchschnittlich 26.300 Wohnungsverkäufe p. a.).

Büromarkt

Die Metropolregion Ruhr hat den Vorjahresrekord durch verringerte Büroflächenumsätze in Duisburg, Dortmund und Essen nur knapp verpasst. Insgesamt wurden 467.300 qm Mietfläche vermittelt, nur -6 % weniger als im Vorjahr.

Das Marktgeschehen ist gleichzeitig von geringen Baufertigstellungen und sinkenden Leerständen (Leerstandsrate 4,7 %) geprägt. Der Büroflächenbestand der Metropolregion Ruhr umfasst derzeit 12,1 Mio. qm MF-G und gehört damit nach Berlin, Hamburg und München zu den größten Büroimmobilienmärkten Deutschlands.

Mit einem Plus von 12 % gegenüber dem Vorjahr ist die Spitzenmiete auf einen neuen Höchststand von aktuell 14 Euro/qm gestiegen. Die Durchschnittsmieten liegen unverändert bei 8,40 Euro/qm.

Zu den wichtigsten im Jahr 2008 fertig gestellten Büroprojekten gehören u. a. das RWE Plan H in Essen, das Quartier H in Dortmund, das BioMedizinZentrum-Ruhr in Bochum sowie das InHaus 2 in Duisburg. Derzeit befinden sich rund 258.300 qm Büroneubaufäche im Bau, darunter die Konzernzentrale E.ON und das Headquarter Thyssen-Krupp in Essen sowie der Westfalentower in Dortmund.

Einzelhandel

Von ca. 5,7 Mio. qm Gesamtverkaufsfläche in der Metropolregion Ruhr befinden sich rund 530.200 qm in Shopping Centern, d. h. 615.800 qm GLA (Gross Lettable Area).

Neben den derzeit in Bau befindlichen Shopping Centern mit insgesamt 116.700 qm GLA sind noch rund 188.800 qm GLA in Planung.

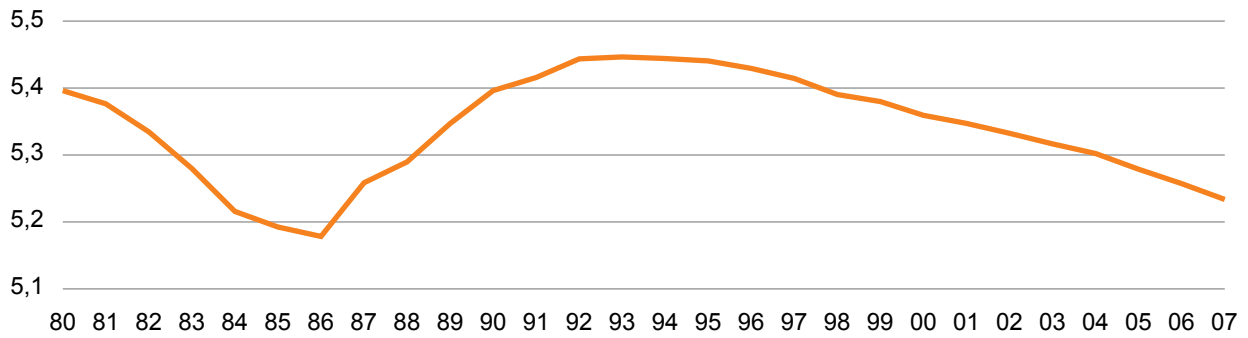
In den 1a-Lagen der Metropolregion Ruhr werden bis zu 185 Euro/qm (City Dortmund) erzielt, was einer Steigerung von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Durchschnittsmieten liegen bei 51,30 Euro/qm.

Wohnungsmarkt

In der Metropolregion Ruhr sind vor allem die Wohngebiete entlang der Wasserlagen bzw. in den aufgelockerten und durchgrünten, meist südlich gelegenen Stadtteilen wie Mülheim Witthausbusch, Essen Bredeney oder Stadtwald, Duisburg Neudorf oder Bochum Stiepel sehr gefragt. Auch innenstadtnahe Viertel mit attraktiver Bausubstanz wie Essen Rütterscheid, Bochum Ehrenfeld, Stadtpark oder Recklinghausen Nordviertel genießen hohe Priorität.

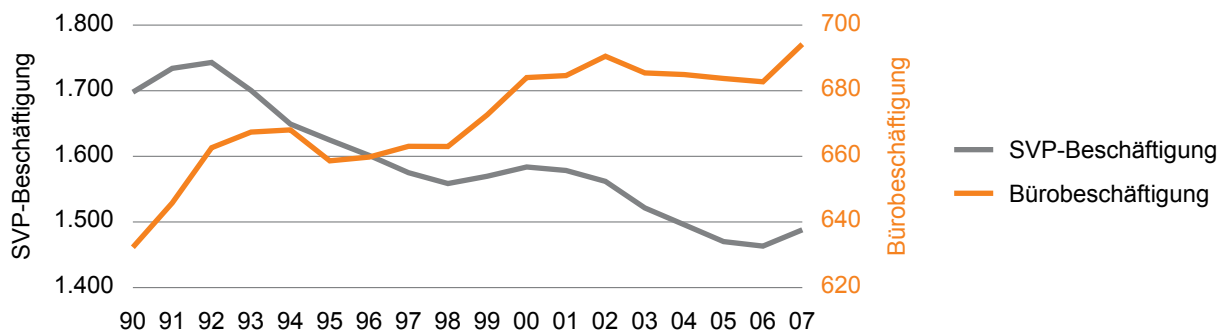
Die Mieten im Neubau/Erstbezug liegen bei 8,50 Euro/qm in der Spitze, im Durchschnitt werden 6,60 Euro/qm erzielt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau/Erstbezug liegen 2007 bei 2.900 Euro/qm in der Spitze, der Durchschnitt liegt bei 1.850 Euro/qm.

Einwohnerentwicklung seit 1980 in Mio. – Metropole Ruhr



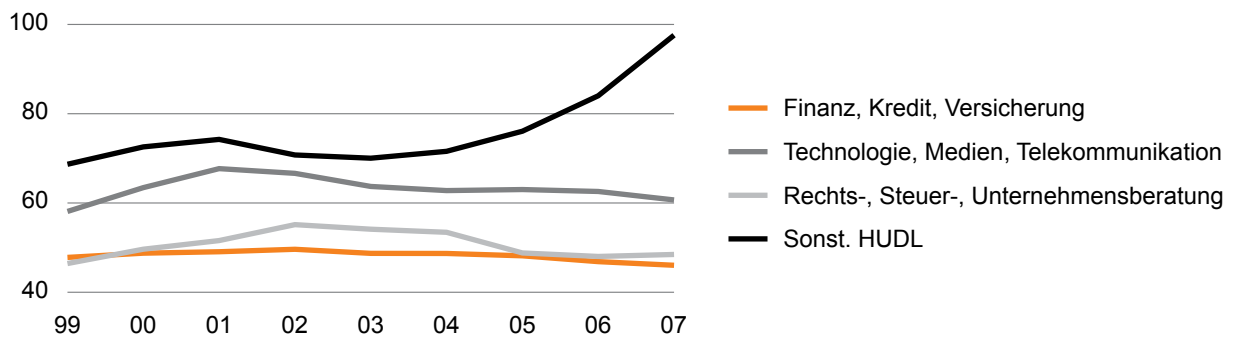
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Beschäftigtenentwicklung in 1.000 – Metropole Ruhr



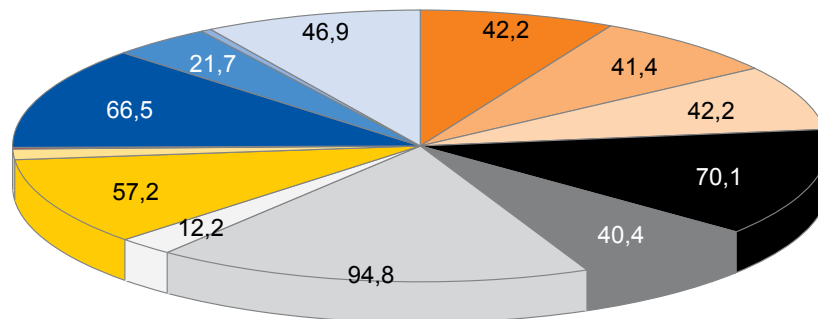
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

SVP-Beschäftigte nach ausgewählten Branchen in 1.000 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 in 1.000 – Metropole Ruhr

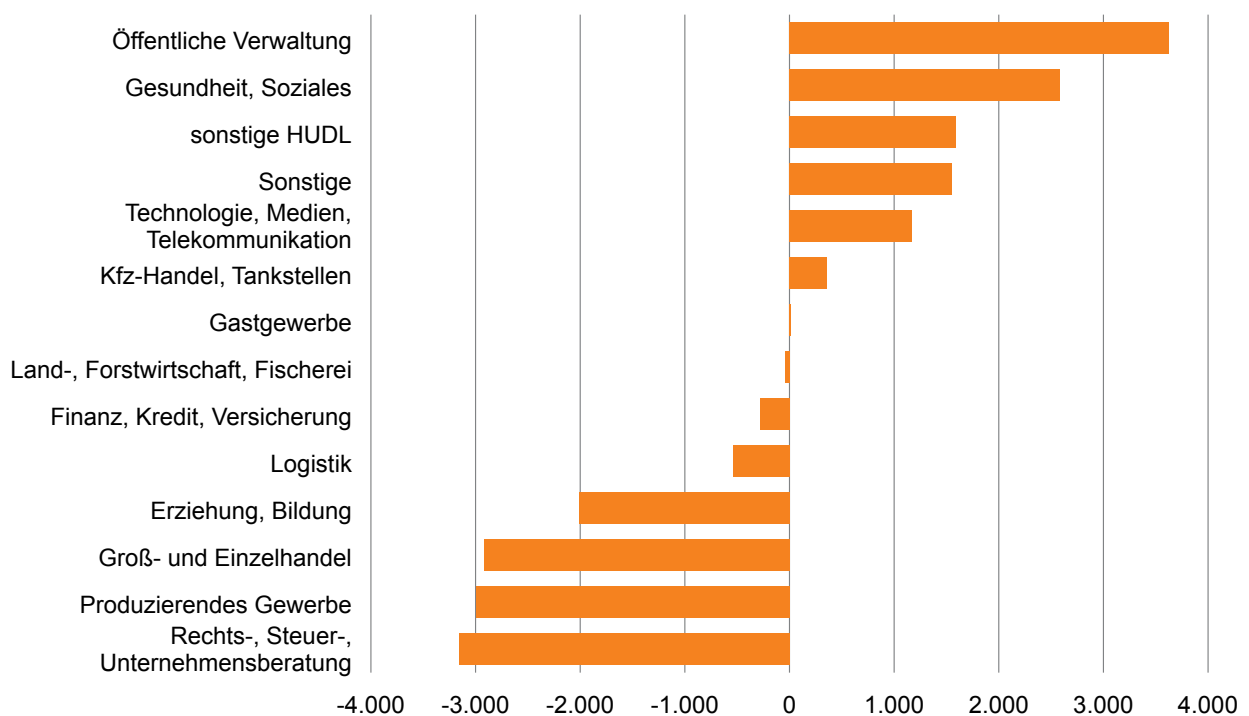


- | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Finanz, Kredit, Versicherung | Produzierendes Gewerbe | Gesundheit, Soziales |
| Technologie, Medien, Telekommunikation | Logistik | Erziehung, Bildung |
| Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung | Groß- und Einzelhandel | Gastgewerbe |
| Öffentliche Verwaltung | Kfz-Handel, Tankstellen | Sonstige |
| sonstige HUDL* | Land-, Forstwirtschaft, Fischerei | |

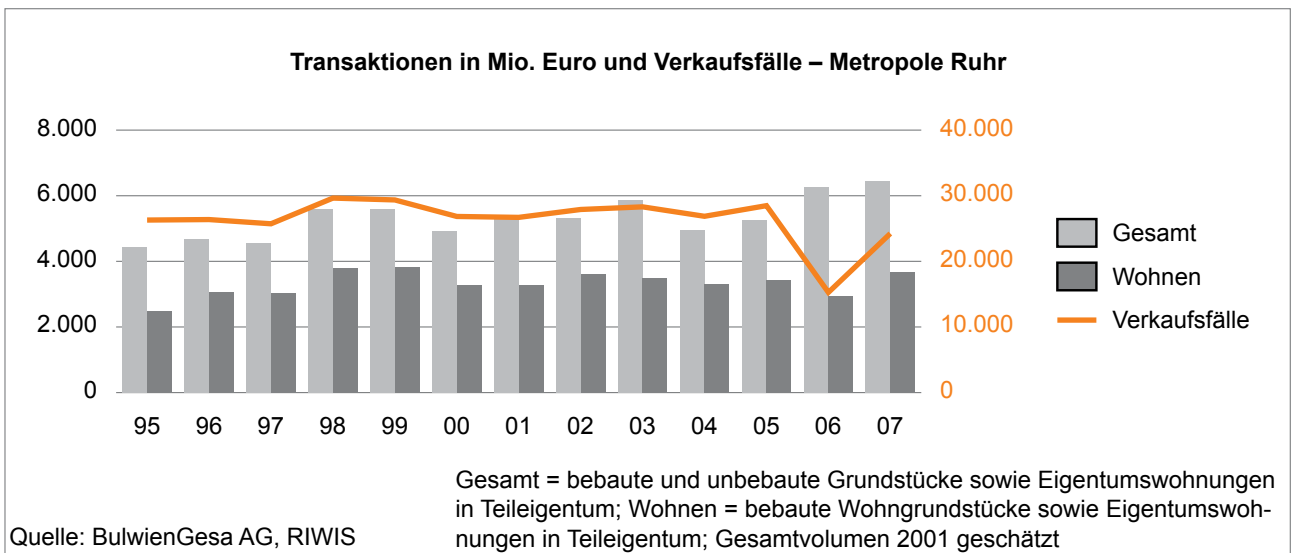
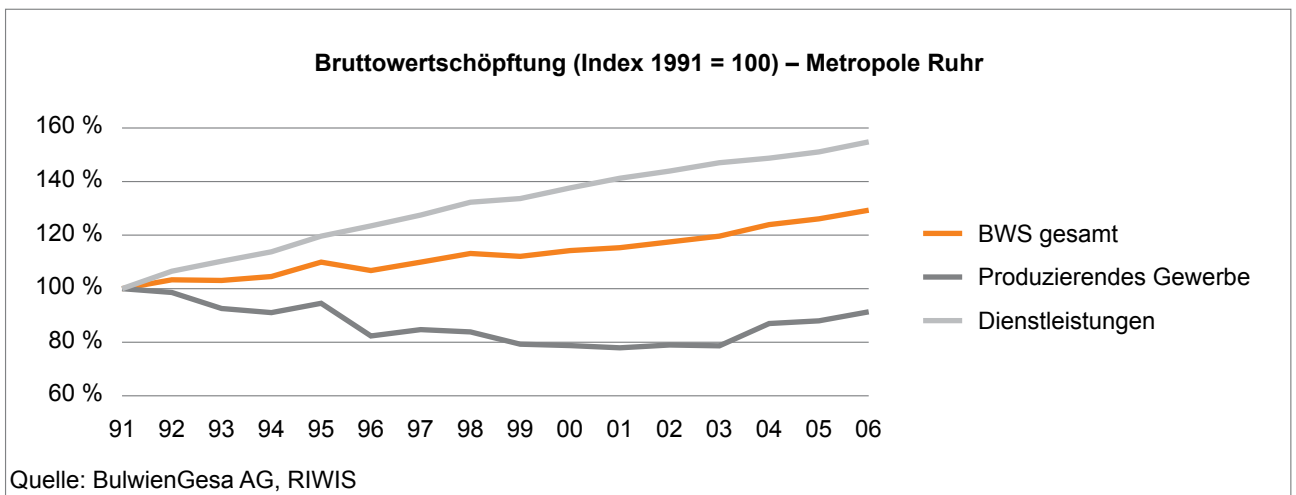
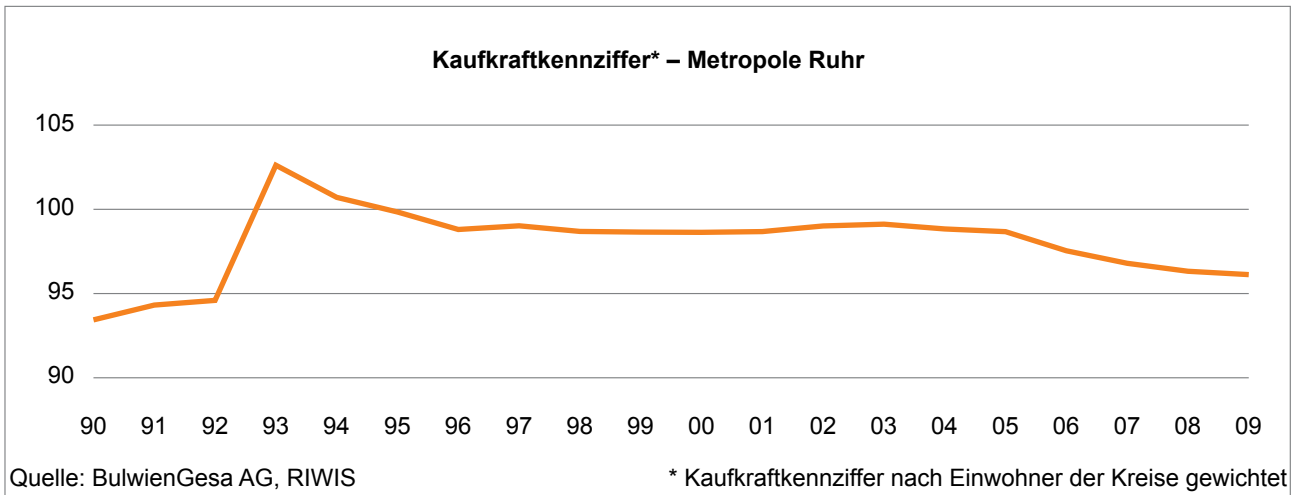
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* sonstige höherwertige unternehmensorientierten Dienstleistungen

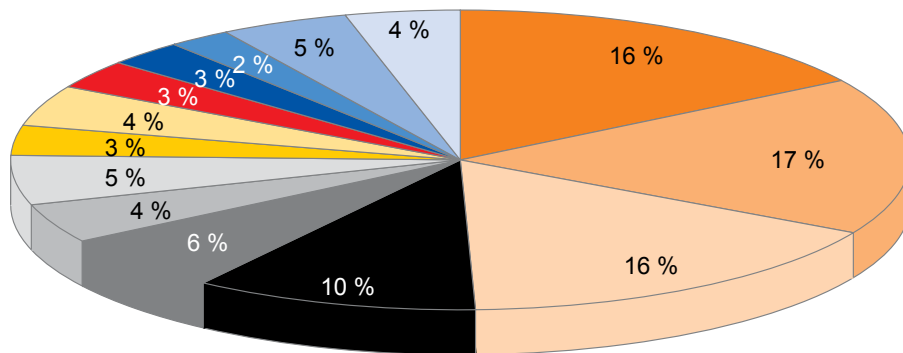
Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

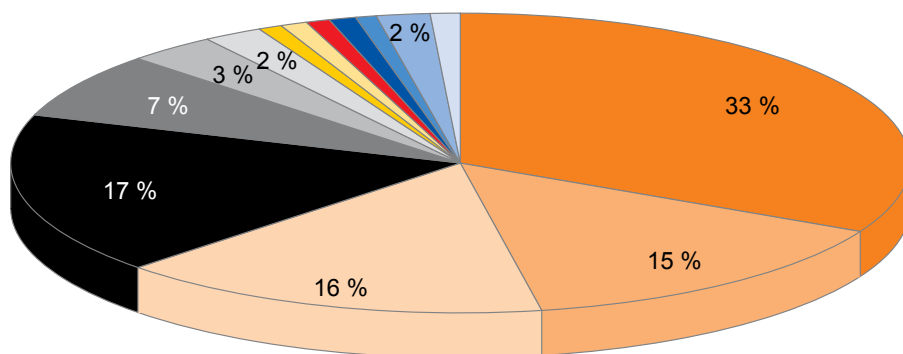


Anteile am Transaktionsvolumen (Euro) 2007 – Metropole Ruhr



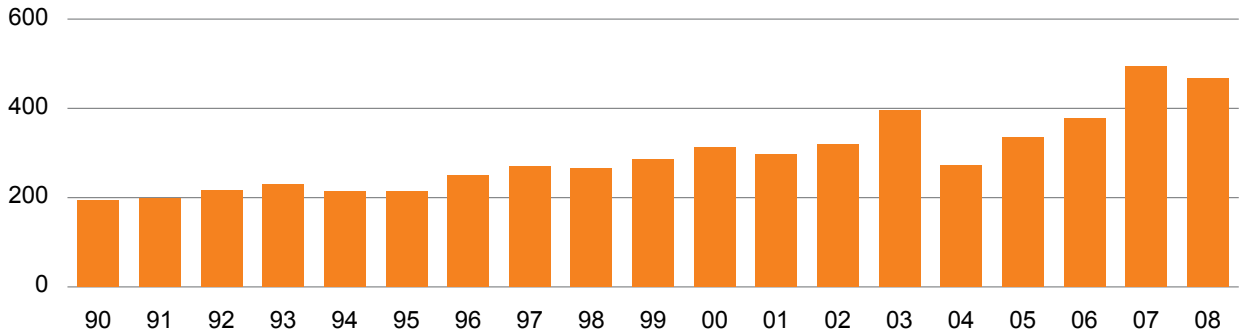
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteile am Büroflächenumsatz 2008 – Metropole Ruhr



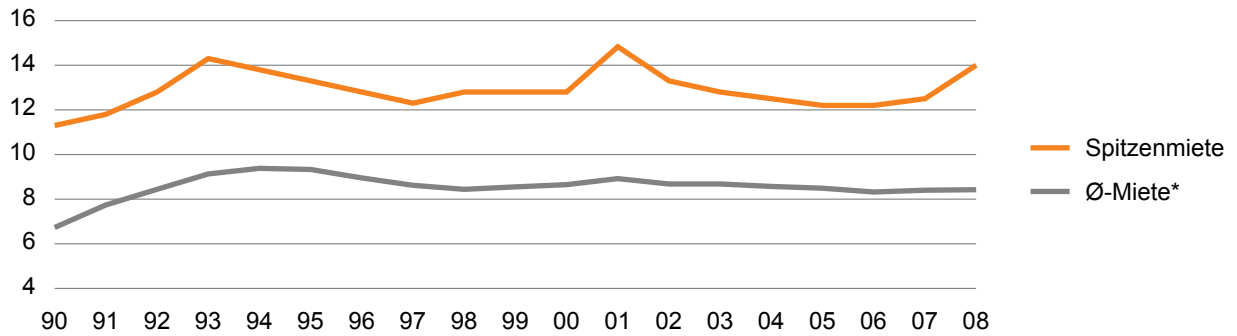
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Büroflächenumsatz in 1.000 qm (MF-G) – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

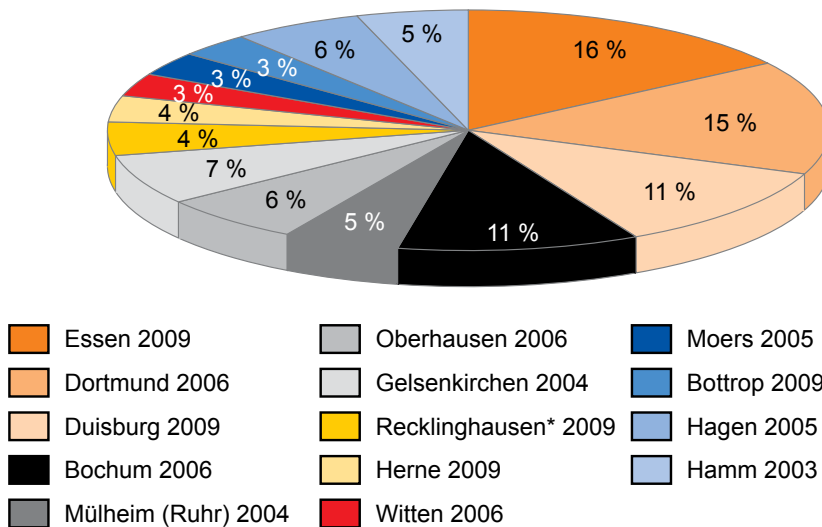
Büromieten in Euro/qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Citylagen

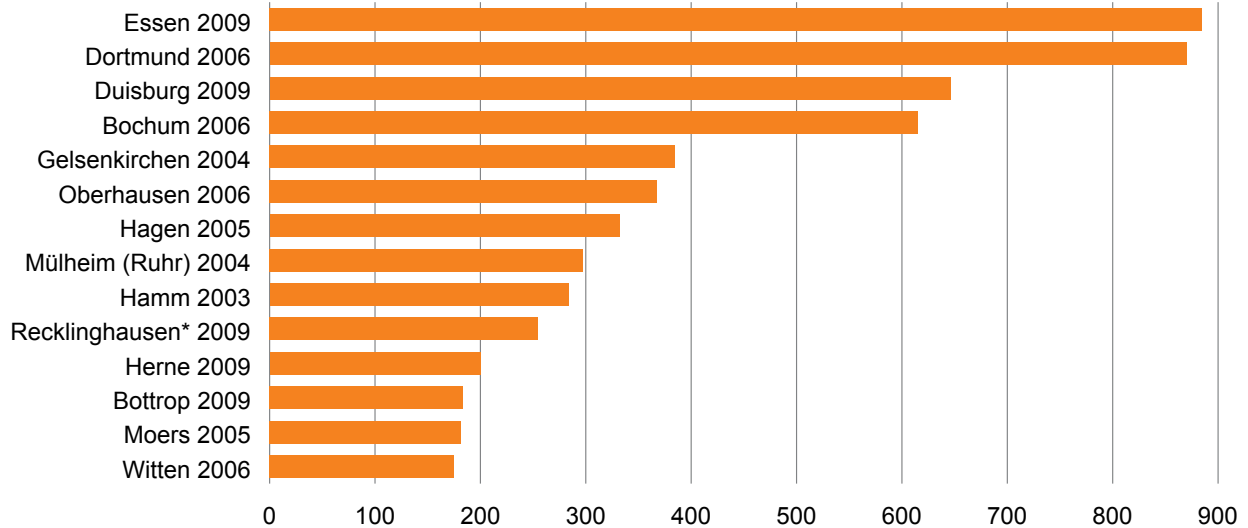
Anteile an Verkaufsflächen – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

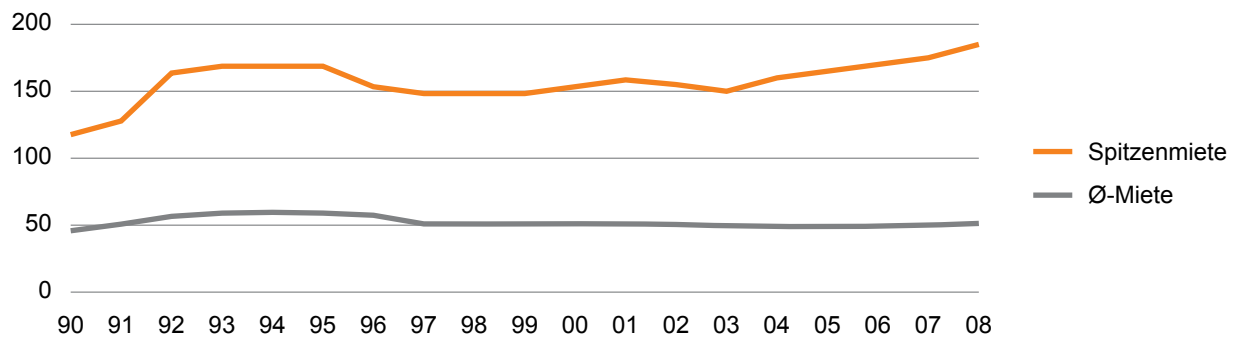
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

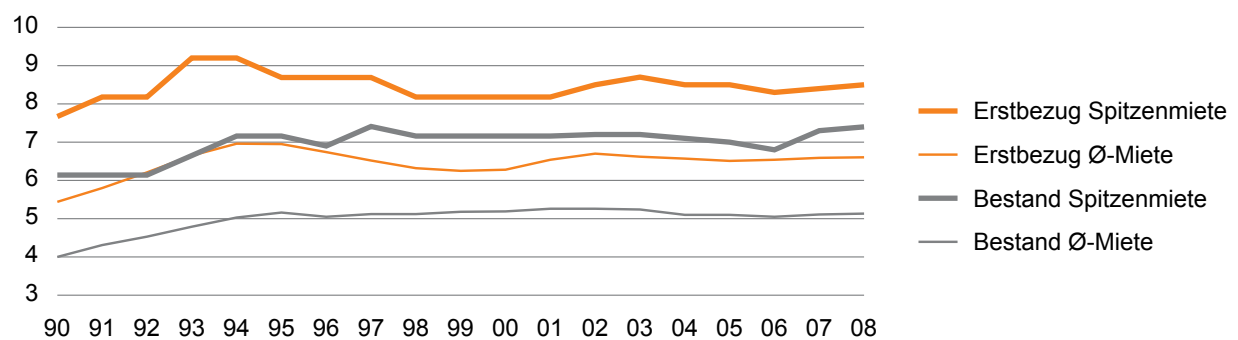
* Recklinghausen (Stadt)

Mieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Wohnungsmieten in Euro/qm – Metropole Ruhr



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

4. Teil II: Die Immobiliensteilmärkte im Profil

Teil II analysiert die Metropolregion Ruhr als Gesamtmarkt sowie ihre regionalen Teilmärkte und Immobiliensegmente.

Die Auswahl der Teilmärkte innerhalb der Metropolregion Ruhr erfolgt anhand der RIWIS-Klassifikation der BulwienGesa AG. Dabei wurden insgesamt 125 deutsche RIWIS-Standorte von der BulwienGesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

Das Büromarktgeschehen der letzten Jahre in der Metropolregion Ruhr zeigt Dynamik, so dass sich Bochum im Ranking der Büromarktstandorte der BulwienGesa AG im Vergleich zum Vorjahr nunmehr den Status einer B-Stadt erlangt hat.

A-Städte

- Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.
- Büroflächenbestand (BGF) über 5 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 100.000 qm

B-Städte

- Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung
- Büroflächenbestände zwischen 1,5 und 4 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm.

C-Städte

- Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

- Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland, geringeres Marktvolumen und Umsatz.

RIWIS-Standortzuordnung Metropolregion Ruhr der BulwienGesa AG	
Stadt	Kategorie
Essen	B
Dortmund	B
Duisburg	B
Bochum	B
Mülheim an der Ruhr	D
Oberhausen	D
Gelsenkirchen	D
Recklinghausen	D
Herne	D
Witten	D
Bottrop	D
Moers	D
Hagen	D
Hamm	D

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



5. Essen

Essen ist mit ca. 582.000 Einwohnern eine der größten Städte des Ruhrgebiets und gehört zu den zehn größten deutschen Städten. Als Dienstleistungs- und Kulturmetropole (Kulturhauptstadt 2010) ist Essen zudem geographischer Mittelpunkt der Metropole Ruhr, die nach London und Paris den drittgrößten Ballungsraum in Europa darstellt. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Essen einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (-5,3 %). Bis 2020 wird ein weiterer deutlicher Rückgang der Bevölkerung (-5,5%) erwartet. Parallel dazu ist die Zahl der Haushalte stark angestiegen, insbesondere der kleinen Haushalte mit bis zu zwei Personen, die ca. 77 % der Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur Essens wurde bis in die zweite Hälfte des vergangenen Jahrhunderts wesentlich von der Montanindustrie bestimmt. Seit Anfang der 90er Jahre ist die Zahl der SVP-Beschäftigten um rund -13.000 Beschäftigte (-5,8 %) auf aktuell 209.400 zurückgegangen und verdeutlicht den anhaltenden Strukturwandel zu einer modernen Handels- und Dienstleistungsmetropole. Zu den wichtigsten Branchen gehören die Energie- und Wasserwirtschaft, Umwelttechnologie, Medizin, Gesundheit sowie die Informations- und Kommunikationstechnik. Essen gilt darüber hinaus als bedeutende Messestadt und Standort namhafter Konzernzentralen (Arcandor AG, E.ON Ruhrgas AG, Evonik Industries AG, RWE AG, Thyssen-Krupp etc.).

Bürobeschäftigte

Essen zählt aktuell rund 90.600 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +4 % erfahren. Die Bürobeschäftigten verteilen sich schwerpunktmäßig auf das Produzierende Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handel und Gesundheitswesen. Den größten Anteil an Bürobeschäftigten gibt es, bedingt durch die Ansiedlung großer Konzernzentralen wie Thyssen-Krupp oder Evonik Industries AG, im Bereich der Verwaltung im Produzierenden Gewerbe.

Insgesamt ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in den vergangenen fünf Jahren um ca. -150 Arbeitsplätze gesunken. Vor allem im Produzierenden Gewerbe (-1.300) und im Handel (-960) sind signifikante Rückgänge zu verzeichnen. Weiterhin verzeichneten v. a. Beratungsunternehmen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) einen Rückgang von insgesamt ca. -950 Büroarbeitsplätzen.

Den größten Zuwachs mit ca. +1.800 Arbeitsplätzen in der Bürobeschäftigung erreichten die sog. Sonstige Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind. Dies spiegelt die breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur von Essen wieder. Auch die Bereiche Gesundheit/Soziales und Technologie, Medien und Telekommunikation konnten in den vergangenen fünf Jahren ein Plus ca. +560 bzw. +540 Büroarbeitsplätzen verzeichnen.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem als Verluste, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Essen wurden seit Mitte der 90er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 930 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 63,5 % den überwiegenden Anteil. Steigende Gesamtumsätze kennzeichnen den Essener Immobilienmarkt, die im Jahr 2003 mit 1,7 Mrd. Euro ihren historischen Höchststand verzeichneten, was vor allem auf den Verkauf von Gewerbeimmobilien zurückzuführen ist. Mit 5.200 Verträgen erreichten die Verkaufsfälle in 2005 ihren Höhepunkt, was u. a. mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005 zu erklären ist. Die Wohnungstransaktionen, sowohl bei Neubau als auch beim Bestand, bewegen sich seit vielen Jahren auf einem hohen und stabilen Niveau (durchschnittlich 4.000 Wohnungsverkäufe p. a.).

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Essen zuletzt auf 16,1 %.

Büromarkt

Das Marktgeschehen in Essen ist von gestiegenen Flächenumsätzen bei gleichzeitig geringen Baufertigstellungen und weiterhin sinkenden Leerständen (Leerstandsrate 5,0 %) geprägt. In 2008 wurde mit Umsätzen von 152.100 qm das Rekordergebnis aus dem Vorjahr weitgehend bestätigt. Erneut hatte ein großer Eigennutzerdeal von 40.000 qm (E.ON Ruhrgas) maßgeblichen Anteil. Neben einem Eigennutzeranteil von 39 % kommen einzelne Großverträge z. B. mit 9.000 qm (EDS Itellium) und eine gestiegene Nachfrage nach Flächen bis zu 1.000 qm zum Tragen.

Mit einem Büroflächenbestand von 2,79 Mio. qm (MF-G) stellt Essen neben Dortmund den bedeutendsten Büromarkt in der Metropole Ruhr dar. Mit 32,5 % bestimmt Essen den größten Anteil am Büroflächenumsatz innerhalb der Region.

Die Spitzenmieten in Essen liegen bei 13,50 Euro/qm im Bürozentrum Rüttenscheid/Bredeney und bleiben weiterhin auf ansteigendem Kurs. Die derzeitige Zurückhaltung der Investoren hat in Essen zu leicht steigenden Renditen geführt. Die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen liegen aktuell bei 5,9 %.

Die wichtigsten in den vergangenen Jahren realisierten Büroobjekte sind das RWE Plan H, Westside der Neubau der Staatsanwaltschaft, S05 in der Weststadt, das Büroobjekt RWTÜV sowie das Dietrich-Oppenberg-Haus. Unter den im Bau befindlichen Projekten sind u. a. die Konzernzentrale E.ON Ruhrgas sowie das Headquarter Thyssen-Krupp von besonderer Bedeutung.

Einzelhandel

Essen fungiert neben Köln, Düsseldorf und Dortmund als eines der vier großen Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich zu den übrigen Oberzentren innerhalb der Metropole Ruhr ist die Zentralität von Essen relativ stark ausgeprägt (121,2). Der Filialisierungsgrad ist mit 74,8 % relativ hoch. Die Kaufkraft liegt mit 100,8 Punkten knapp über dem Bundesdurchschnitt.

Essen weist mit 885.000 qm die höchste Zahl an Verkaufsflächen in der Metropole Ruhr auf. Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Essen hat daran einen Anteil von 15,3 %.

Seit Mitte der 90er Jahre sind die Spitzenmieten im Handel in den 1a-Lagen überdurchschnittlich gesunken (-35 %). Mit den im Bau befindlichen Shopping Center am Limbecker Platz und der künftigen Rathaus Galerie werden neue Akzente für den innerstädtischen Einzelhandel gesetzt.

In den Essener 1a-Lagen werden bis zu 110 Euro/qm in der Spitze erzielt und liegt fast 60 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm in der Metropole Ruhr (Dortmund). Die Nettoanfangsrenditen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegen aktuell bei 6,0 % in 1a-Lagen.

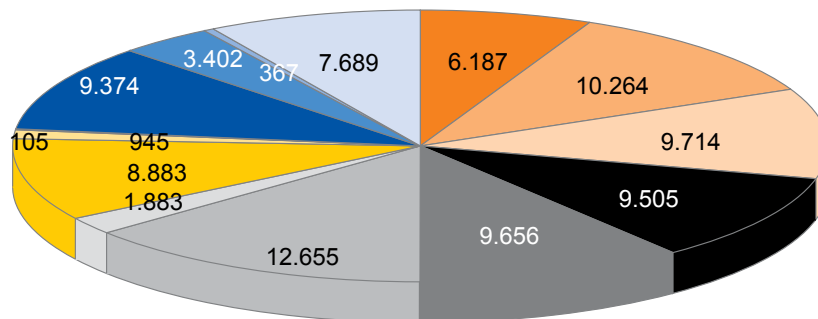
Wohnungsmarkt

Die zentralen Lagen innerhalb des Ruhrgebiets und der zunehmende Anteil an zukunftsweisenden Branchen bedingen einen attraktiven Wohnstandort. Zusätzlich profitiert Essen von guten und sehr guten Wohnlagen mit einem hohen Freizeitwert im Umfeld, wie z. B. in Lagen an der Ruhr (Bredeney) und Am Stadtwald.

Bei der Neubautätigkeit dominiert der zunehmend belebte Eigenheimmarkt den Geschosswohnungsbau, der seit Jahren rückläufige Fertigstellungen aufweist, deutlich. Dies ist auf einzelne Großprojekte in großflächigen Neubaugebieten zurückzuführen. Zuletzt sind Genehmigungen im Geschosswohnungsbau wieder gestiegen.

Die maximalen Kaufpreise für Eigentumswohnungen weisen seit Ende der 90er Jahre ein stabiles Niveau auf und liegen im Neubau bei 2.900 Euro/qm, während im Bestand bis zu 2.400 Euro/qm erzielt werden können. Die Spitzenmieten liegen aktuell im Neubau bei 8,50 Euro/qm, im Bestand bei 7,00 Euro/qm und beschreiben einen der bevorzugten Wohnstandorte innerhalb der Metropole Ruhr.

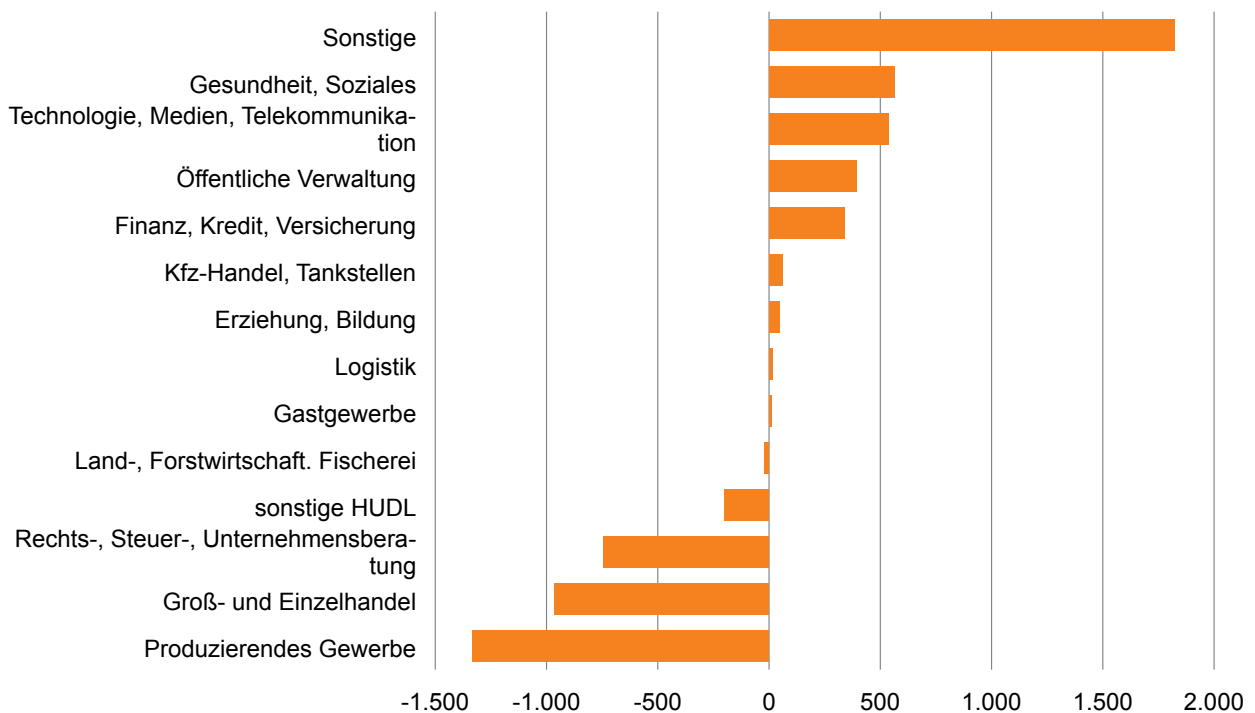
SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Essen



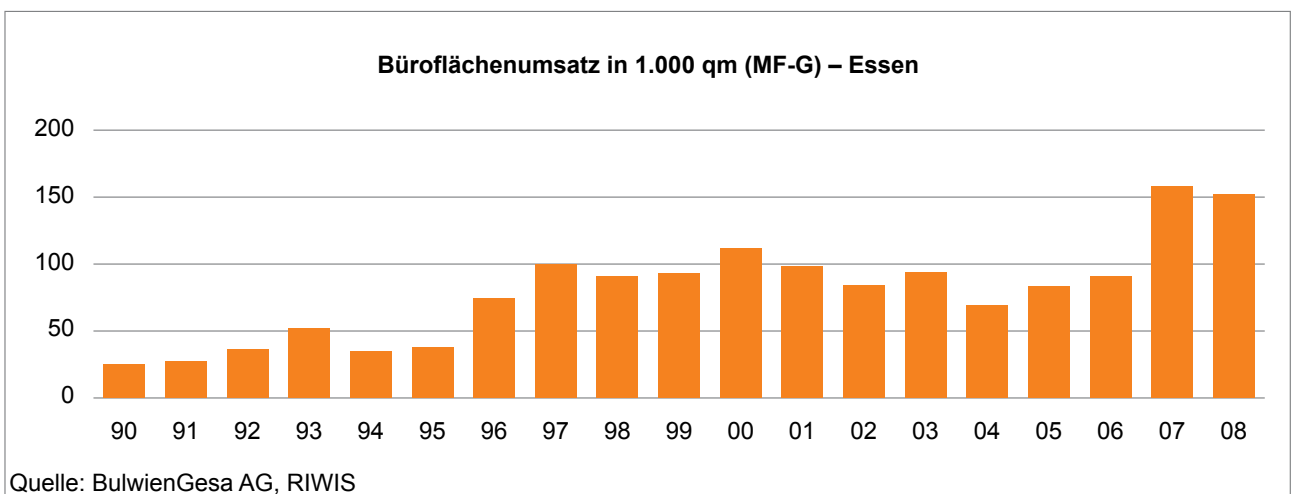
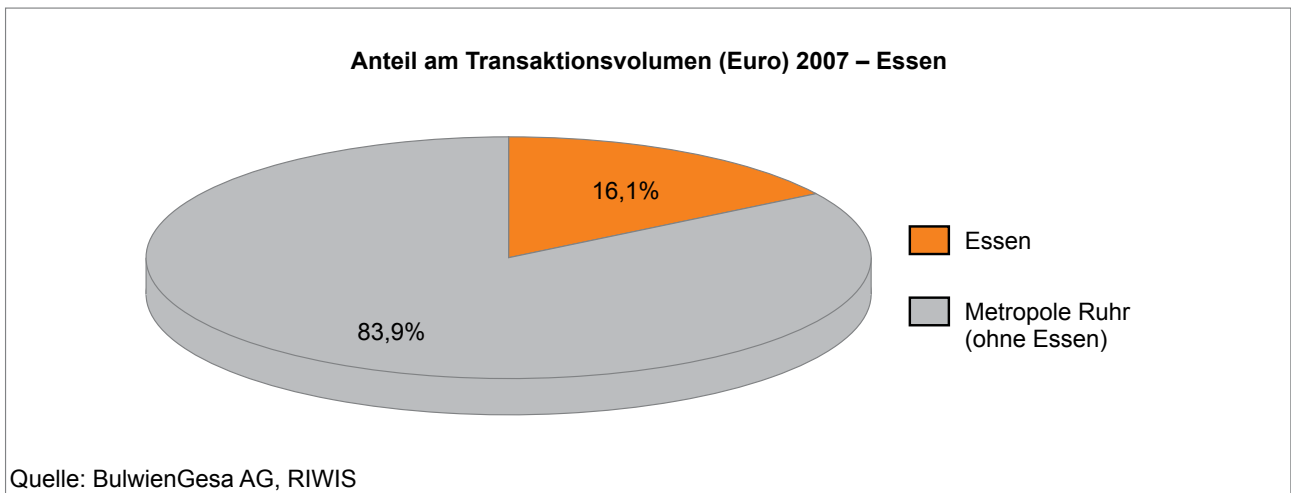
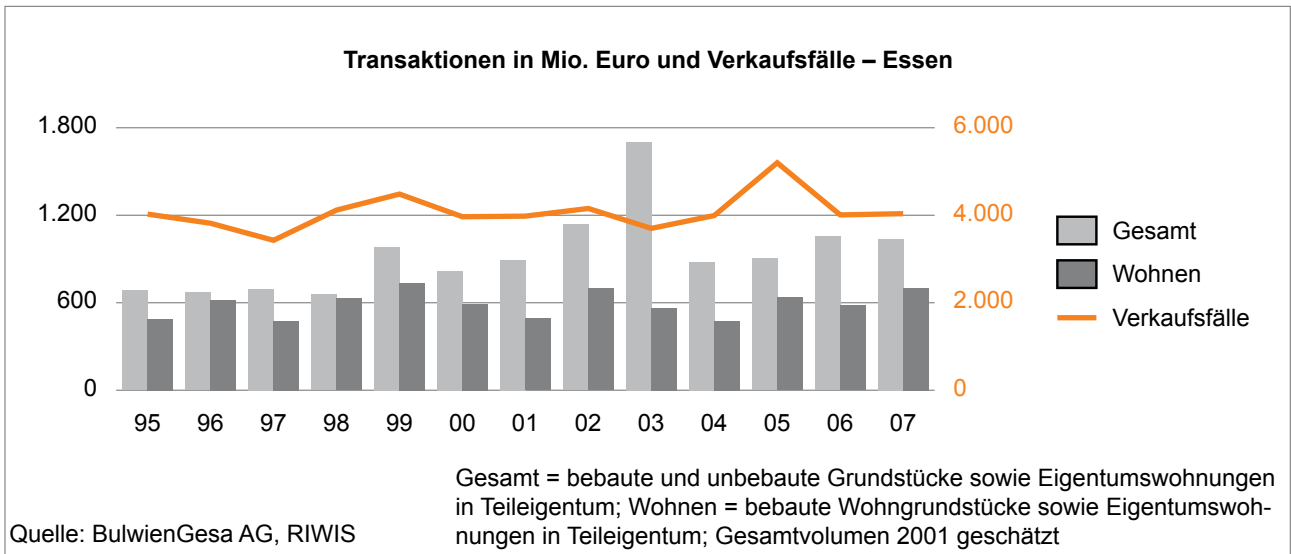
- Finanz, Kredit, Versicherung
Produzierendes Gewerbe
Gesundheit, Soziales
- Technologie, Medien, Telekommunikation
Logistik
Erziehung, Bildung
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
Groß- und Einzelhandel
Gastgewerbe
- Öffentliche Verwaltung
Kfz-Handel, Tankstellen
Sonstige
- sonstige HUDL
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei

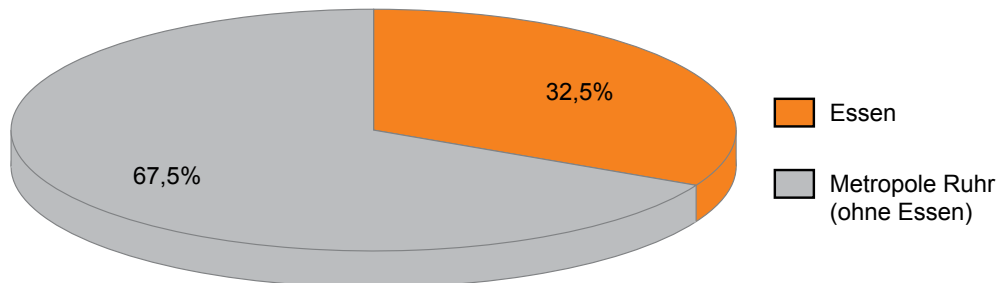
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Essen

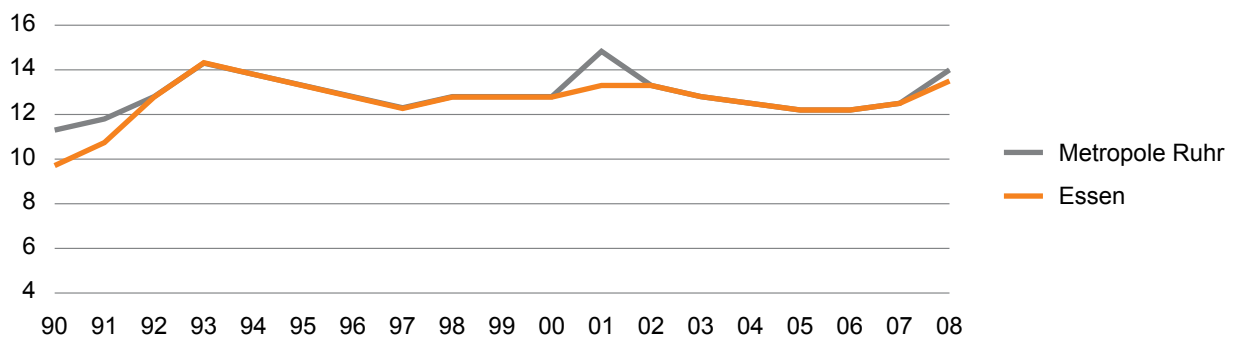


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

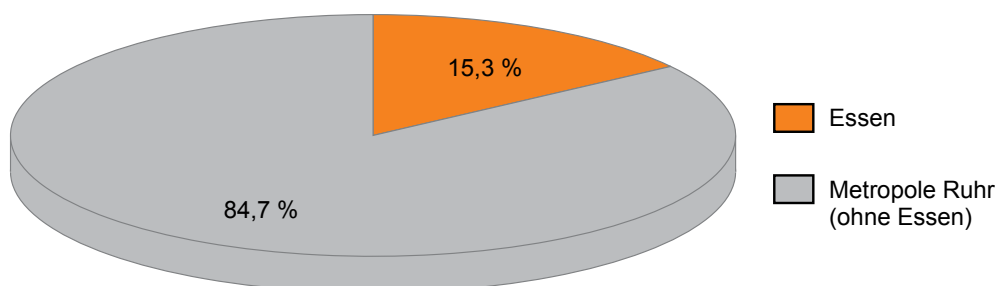


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Essen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

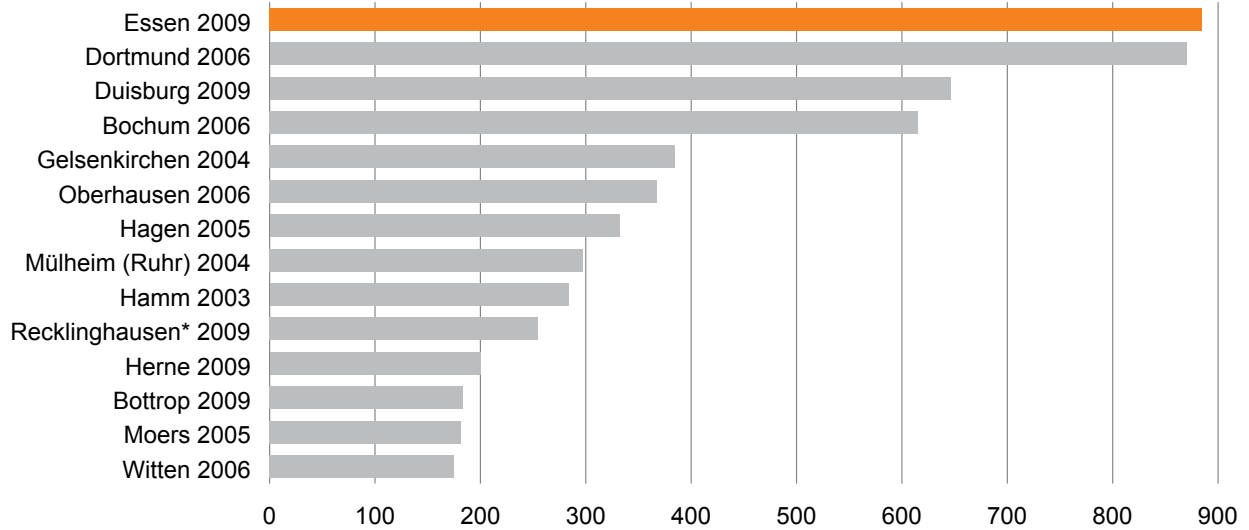
Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Essen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Essen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

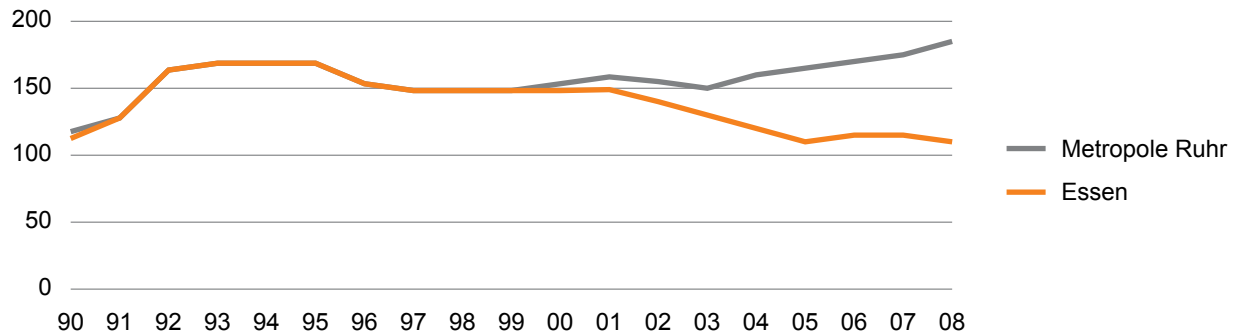
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Essen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

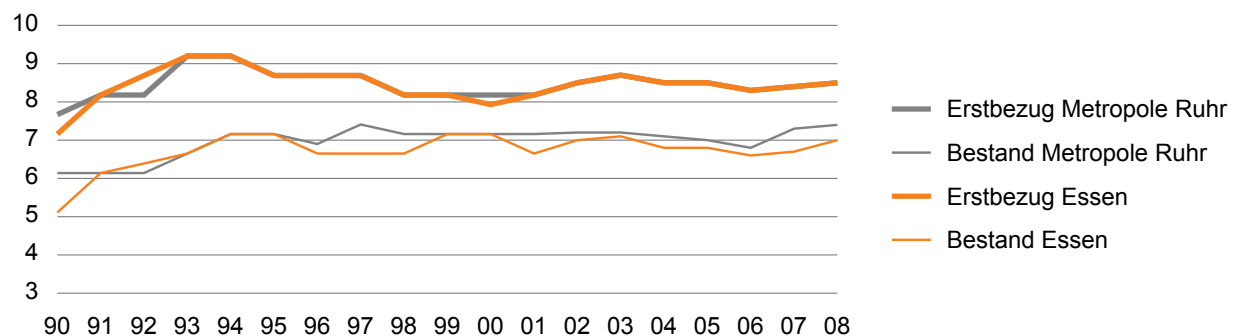
* Recklinghausen (Stadt)

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Essen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Essen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



6. Dortmund

Mit knapp 587.000 Einwohnern ist Dortmund die größte Stadt in der Metropole Ruhr und gehört zu den zehn größten Städten im Bundesgebiet. Die Stadt ist ein wichtiges Oberzentrum und bedeutender Verkehrsknotenpunkt in der östlichen Metropole Ruhr. Dortmund ist Technologie- und Forschungsstandort mit einem nach wie vor industriellen Kern. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Dortmund seit Mitte der 90er Jahre relativ stabil verlaufen und durch einen Rückgang von lediglich -0,1 % gekennzeichnet. Für die Stadt wird bis 2020 allerdings ein Bevölkerungsrückgang (-5 %) prognostiziert. Die Haushaltsentwicklung ist in Dortmund entgegen dem allgemeinen Trend in den Großstädten seit Jahren stagnierend.

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Wirtschaft Dortmunds war über viele Jahrzehnte hinweg von der Schwerindustrie geprägt. Mit dem einsetzenden Strukturwandel hat sich das Wirtschaftsprofil deutlich geändert: Dortmund zählt ca. 189.000 SVP-Beschäftigte, seit Anfang der 90er Jahre ist die Zahl der Beschäftigten um rund 20.000 Beschäftigte (-9,5 %) zurückgegangen. Dortmund, Stadt des Mittelstands, hat sich seither zunehmend zu einem modernen Industrie-, Technologie- und Forschungsstandort mit den Schwerpunkten IT, Software, E-Commerce, Telekommunikation, Mikrosystemtechnik sowie Biomedizin und Molekularbiologie entwickelt.

Bürobeschäftigte

Dortmund zählt aktuell ca. 77.300 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +1 % erfahren. Die dominanten Branchen bei den Bürobeschäftigten sind die öffentliche Verwaltung, das Finanzierungs-, Kredit- und Versicherungswesen (z. B. AOK Westfalen-Lippe, Volkswohl-Bund Lebensversicherung) und der Bereich der Technologie, Medien und Telekommunikation (z. B. TechnologieZentrumDortmund, twenty4help Knowledge Service AG).

Die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten ist in den vergangenen fünf Jahren um etwa -200 Büroarbeitsplätze gesunken. Insbesondere im Handel (-600) sind Arbeitsplätze verloren gegangen, aber auch der Bereich Erziehung und Bildung (-350) verzeichnet Verluste.

Profitiert haben dagegen bei fortschreitender Tertiärisierung die unternehmensnahen Dienstleistungen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) mit einem Zuwachs um insgesamt rund +880 Büroarbeitsplätze.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Dortmund, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Dortmund wurden seit Mitte der 90er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 885 Mio. Euro verzeichnet. Obwohl zuletzt nur rund die Hälfte des Umsatzvolumens auf den Wohnsektor entfiel, bilden Wohnimmobilien mit einem langjährigen Anteil von durchschnittlich 74 % einen deutlichen Schwerpunkt. Den Dortmunder Immobilienmarkt kennzeichnen stabile Gesamtumsätze, wenngleich die Zahl der Verkaufsfälle sank, bedingt durch das Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005. Dass das Transaktionsvolumen dennoch weiter stieg, liegt vor allem in den großen Paketverkäufen der letzten Jahre begründet, wo in wenigen Deals hohe Umsätze erzielt wurden.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Dortmund zuletzt deutlich auf 17 %.

Büromarkt

Das Marktgeschehen ist derzeit von steigenden Flächenumsätzen und anhaltend niedrigen Neubaufertigstellungen geprägt. Gleichzeitig ist der Leerstand weiter rückläufig (Leerstandsrate aktuell 3,8 %). Die Flächenumsätze bei Büroimmobilien haben sich seit Mitte der 90er Jahre positiv entwickelt, wenngleich 2008 das Rekordergebnis des Vorjahres nicht wiederholt werden konnte. Maßgeblichen Anteil am Umsatzergebnis hatte eine Großvermietung von 13.000 qm an ein Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich sowie der Eigennutzeranteil von 23 %. Insgesamt hat die Etablierung moderner Technologie- und Dienstleistungsunternehmen aus Zukunftsbranchen in den vergangenen Jahren für eine lebhafte Entwicklung auf dem Büromarkt gesorgt.

Bei einem Büroflächenbestand von 2,4 Mio. qm (MF-G) und einem Flächenumsatz von 68.000 qm stellt Dortmund einen der wichtigsten Büromärkte innerhalb der Metropole Ruhr dar. Mit 14,6 % ist der Anteil am Büroflächenumsatz in der Region jedoch leicht gesunken.

Die Mietentwicklung ist in den vergangenen Jahren wenig volatil verlaufen. Die Spitzenmieten bleiben jedoch auf steigendem Kurs und liegen aktuell bei 13,00 Euro/qm. Die Nettoanfangsrendite ist aktuell auf 6,6 % gestiegen.

Der RWE-Tower, das Märkische Tor, der OPR Office Park, das BioMedizinZentrum sowie das Bürogebäude Brau und Brunnen sind die wichtigsten Großprojekte, die in jüngster Vergangenheit fertig gestellt worden sind. Mit dem Westfalentower, der Hauptverwaltung der VOLKSWOHL BUND Versicherungen und der Verwaltung der kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe sind bereits weitere großflächige Büroprojekte in Bau.

Einzelhandel

Dortmund fungiert neben Köln, Düsseldorf und Essen als eines der vier großen Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Im Gegensatz zu anderen Oberzentren ist die zentrale Bedeutung Dortmunds weniger stark ausgeprägt (Zentralitätskennziffer 114,9). Die Entwicklung in der Innenstadt ist in den vergangenen Jahren von einer zunehmenden Filialisierung geprägt, die mit 79 % bereits sehr hoch liegt. Die Kaufkraft bewegt sich mit 93,9 Punkten unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Mit einem Anteil von 15,6 % an der gesamten Verkaufsfläche in der Metropole Ruhr ist Dortmund der größte Standort im Bereich des Handels. Dies entspricht einem realen Wert von 870.000 qm Verkaufsfläche.

In Dortmund werden die höchsten Einzelhandels-Spitzenmieten (1a-Lagen) in der Metropole Ruhr erzielt. Mit einer Spitzenmiete von aktuell 185 Euro/qm hält der Aufwärtstrend weiter an. Die Nettoanfangsrendite ist leicht auf 5,8 % in 1a-Lagen gestiegen und spiegeln die derzeitige Zurückhaltung der Investoren wider (+0,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr).

Mit der in Planung befindlichen Stadtgalerie Thier-Center wird die Einzelhandelslandschaft in Dortmund zusätzliche Impulse erhalten.

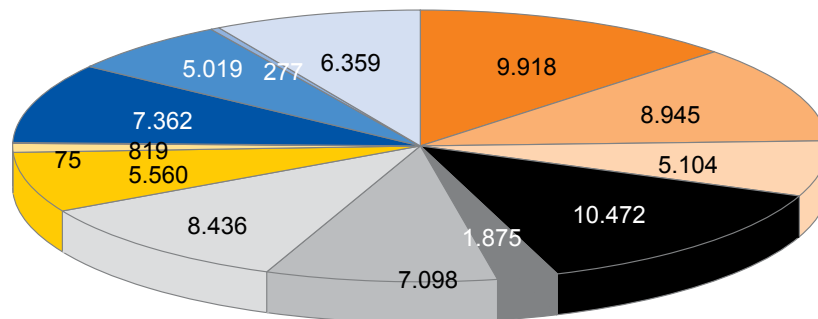
Wohnungsmarkt

Als Universitätsstandort sowie Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen ist Dortmund als Wohnstandort gefragt. Eine relativ niedrige Kaufkraft beschränkt allerdings den Eigentumsmarkt. Die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weist einen starken Rückgang beim Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Belebung des Häusermarktes auf. In den vergangenen zwei Jahren zog die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der gestiegenen Nachfrage insbesondere im mittleren Preissegment wieder an.

Die Preisentwicklung bei Wohnungen belegt diesen Trend: die maximalen Kaufpreise im Neubau/Erstbezug sind wei-

ter leicht gestiegen und liegen aktuell bei 2.550 Euro/qm. Im Bestand erreichen sie 1.900 Euro/qm in der Spitze. Die Spitzenmieten sind bis auf 7,50 Euro/qm bei Neubauprojekten seit Mitte der 90er Jahre um gut einen Euro gesunken. Nach einem Tief bei den Bestandsmieten können aktuell wieder 6,80 Euro/qm in der Spitze erzielt werden, bei Neubaumieten aktuell 7,50 Euro/qm.

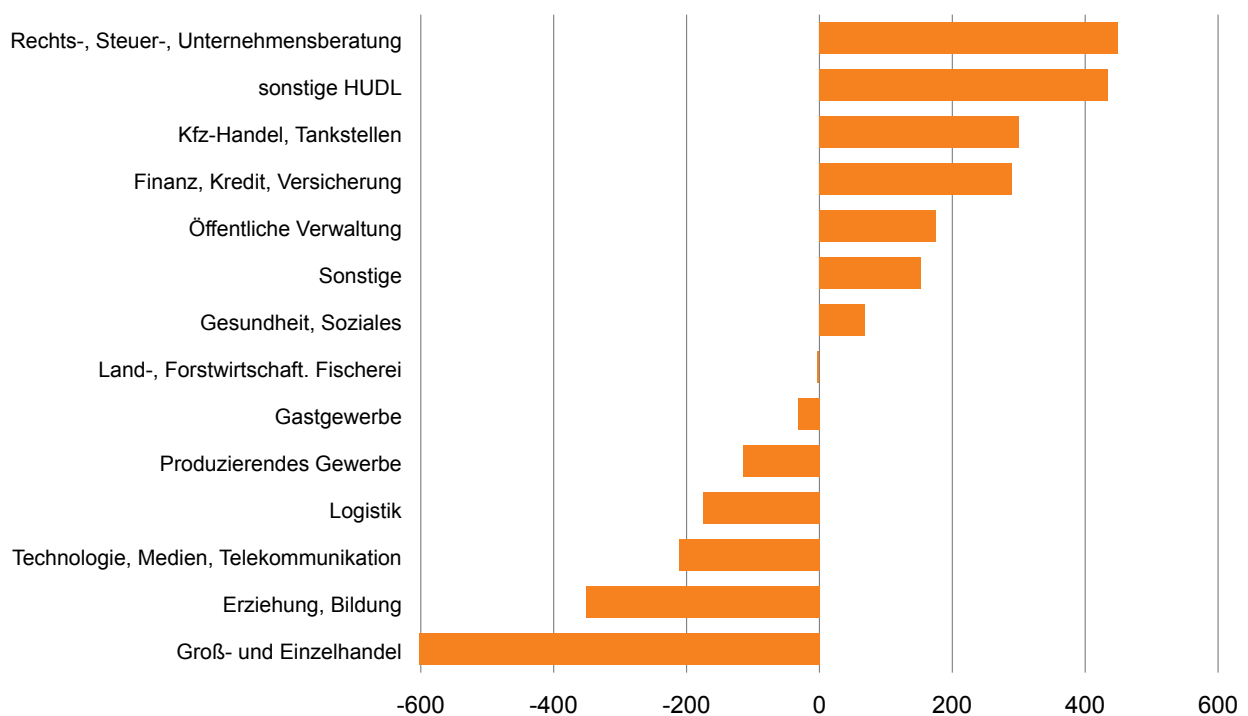
SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Dortmund



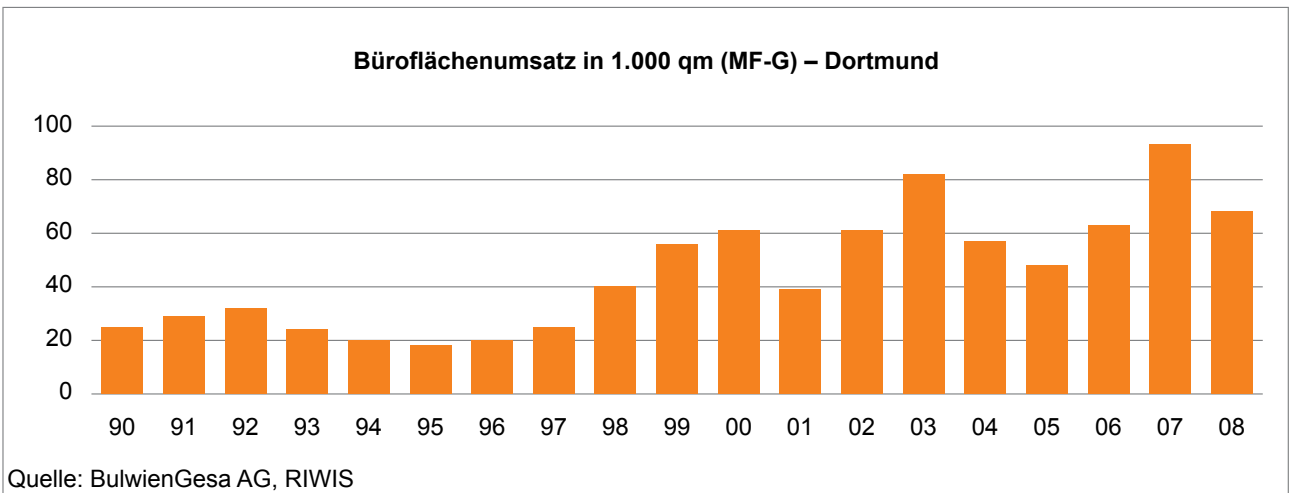
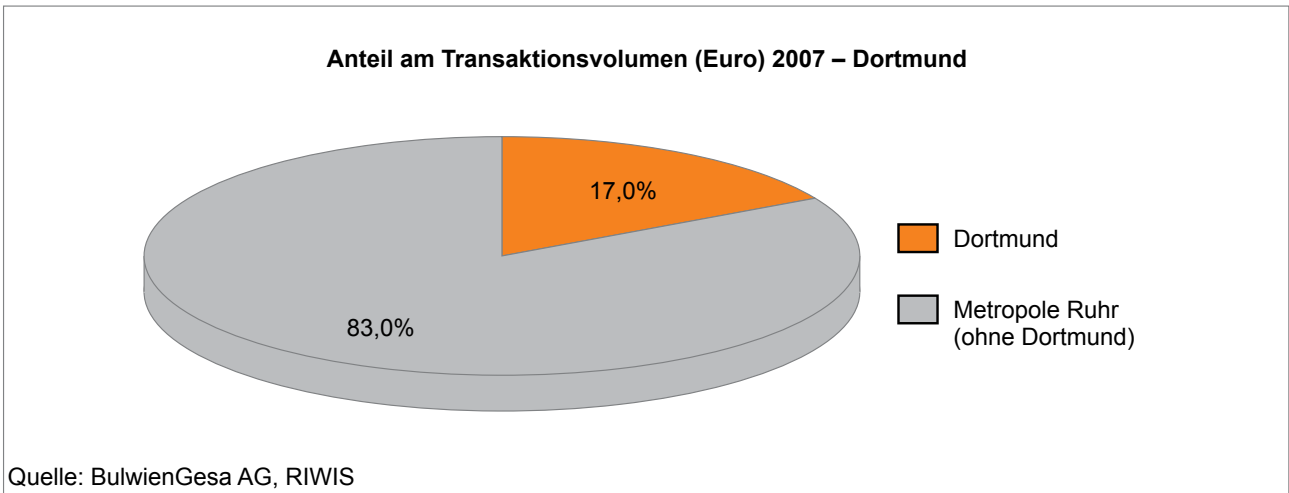
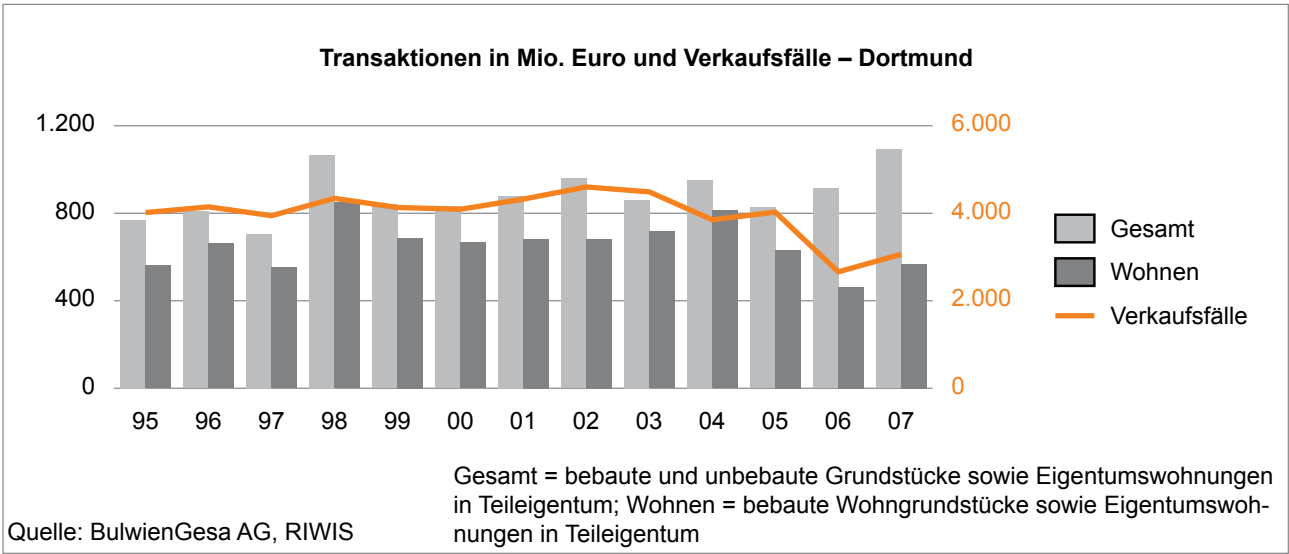
- Finanz, Kredit, Versicherung
- sonstige HUDL
- Gesundheit, Soziales
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Produzierendes Gewerbe
- Erziehung, Bildung
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Groß- und Einzelhandel
- Gastgewerbe
- Öffentliche Verwaltung
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Sonstige
- Logistik
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei

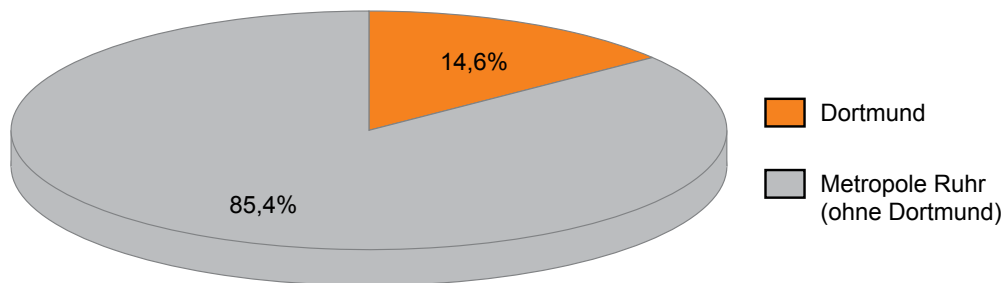
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Dortmund

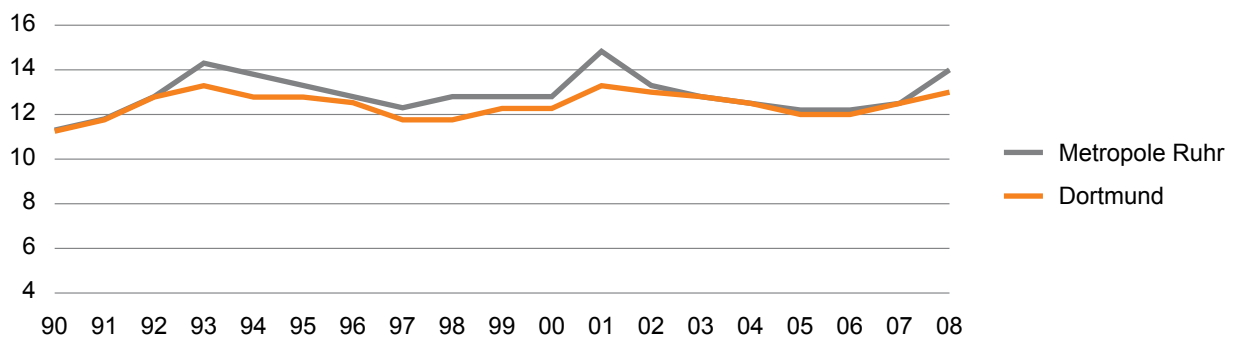


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

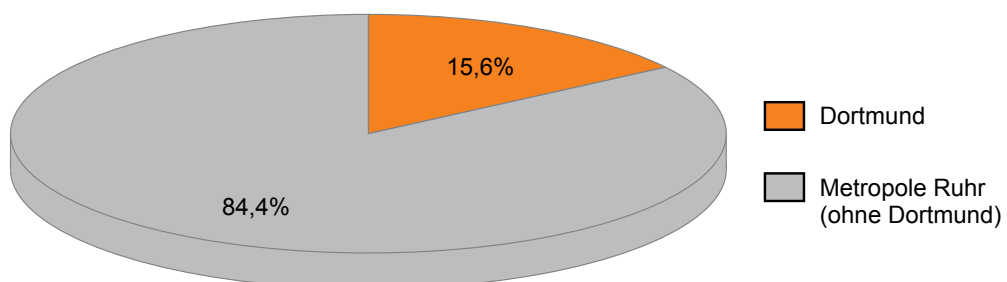


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Dortmund

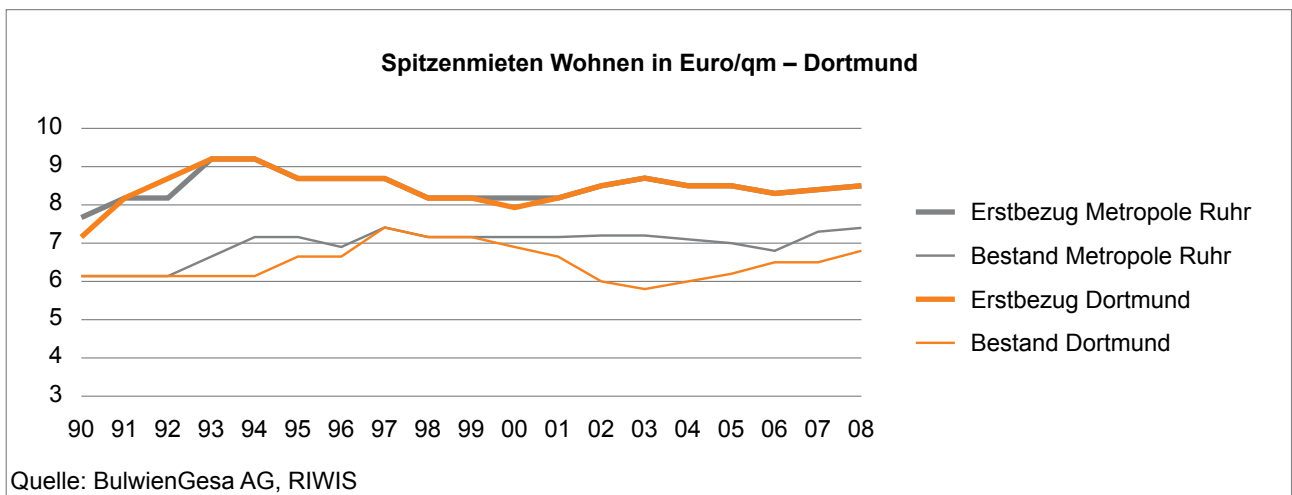
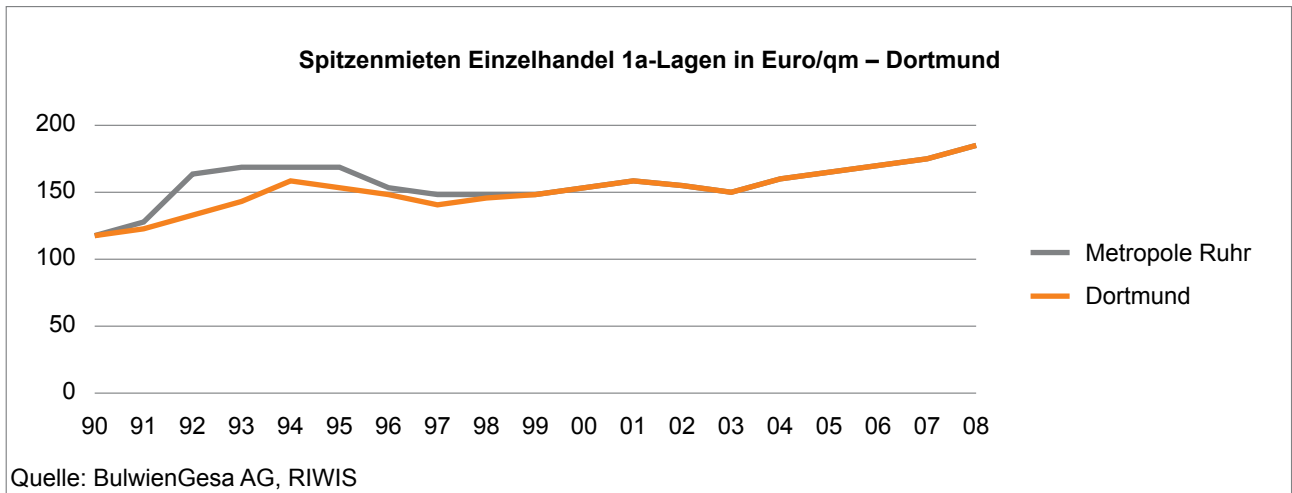
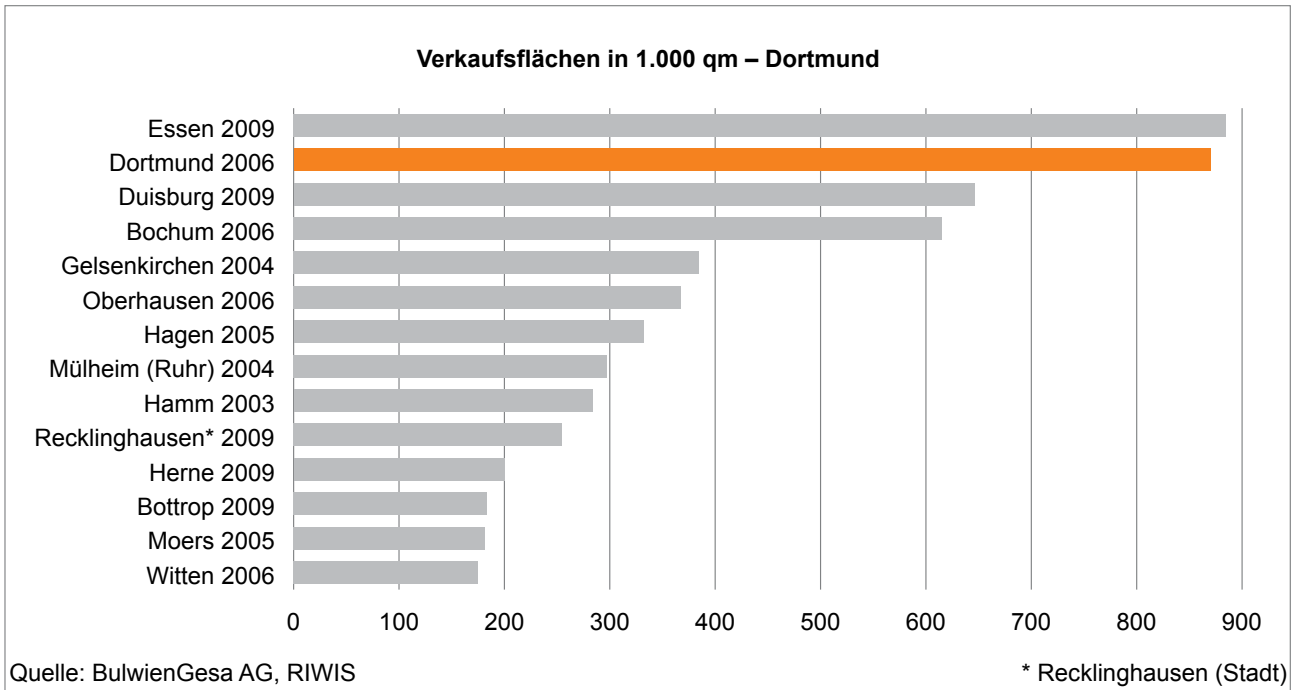
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Dortmund

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Dortmund

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





7. Duisburg

Duisburg ist mit knapp 497.000 Einwohnern bedeutendes Industrie- und Technologiezentrum in der Metropole Ruhr und Europas größter Stahlstandort. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Duisburg einen deutlichen, unverändert anhaltenden Bevölkerungsrückgang um bislang -7 %. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang auf ca. 460.000 Einwohner (-7,2 %) prognostiziert. Die Entwicklung der Haushalte ist typisch für die meisten Ballungsräume: Sie ist gekennzeichnet von einem starken Anstieg insbesondere der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die ca. 76 % der Haushalte ausmachen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowohl im Straßen-, als auch im Schienen- und Wasserverkehr (größter Binnenhafen Europas) ist Duisburg eine wichtige Logistikkreuzung (z. B. Imperial Logistics International, ABX Logistics, Lehnkering GmbH). Zudem gilt Duisburg als führender Stahlstandort in Europa (ThyssenKrupp Steel AG). Trotz Strukturkrise und Konsolidierungsprozessen im Bereich von Kohlebergbau und Stahl – die Zahl der SVP-Beschäftigten ist seit Anfang der 90er Jahre um 32.400 Beschäftigte (-17,5 %) zurückgegangen – prägen die produzierenden Unternehmen die Branchenstruktur. Im Zuge des noch andauernden Strukturwandels haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend Unternehmen aus zukunftsorientierten Branchen, schwerpunktmäßig aus den Bereichen Mikroelektronik und Systemanwendung in Duisburg angesiedelt.

Bürobeschäftigte

Duisburg zählt aktuell rund 54.600 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um +3 % erfahren. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten halten das Produzierende Gewerbe mit knapp 22 % (z. B. Franz Haniel & Cie. GmbH), die öffentliche Verwaltung, Gesundheit und Soziales (z. B. Kliniken) sowie das Finanz-, Kredit- und Versicherungsgewerbe (z. B. Sparkasse Duisburg).

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Duisburg um rund 1.400 Bürobeschäftigte (+2,7 %) gewachsen. Mit rund +770 zusätzlichen Büroarbeitsplätzen hat vor allem der Bereich Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft zugenommen, da hier insbesondere der Bereich telefonische Kundenbetreuung (Call Center) von einigen Banken und Versicherungen (z. B. Citibank, Dresdner Direktservice, BKK etc.) ausgebaut wurde. Auch die öffentliche Verwaltung zählt mit einem Zuwachs um rund +600 Büroarbeitsplätze zu den stärksten

Gewinnern. Verluste mussten dagegen vor allem der Bildungssektor (-460), aber auch der Handel (-600) hinnehmen.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Duisburg, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Duisburg wurden seit Mitte der 90er Jahre Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 690 Mio. Euro p. a. verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien liegt bei 45,5 %, das Transaktionsvolumen ist überwiegend vom Gewerbeimmobilienmarkt geprägt. Schwankende Gesamtumsätze kennzeichnen den Duisburger Markt, der 2007 erstmals die Schallgrenze von 1 Mrd. Euro überschritten hat. Durch den vergleichsweise schwachen Eigenheimmarkt hatte das Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005 keine Auswirkungen auf das Umsatzvolumen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Duisburg zuletzt deutlich auf 16,4 %.

Büromarkt

Die Entwicklung der Büroflächenumsätze Duisburgs sind von einer außerordentlich positiven Entwicklung gekennzeichnet, auch wenn 2008 das Rekordergebnis aus dem Vorjahr verfehlt wurde. Dabei hatten Eigennutzer an dem Umsatz einen Anteil von nur 3,4 %. Dass sich der Umsatz auf eine Vielzahl kleiner Mietverträge statt einer Großvermietung stützt, spiegelt die Diversität der Duisburger Büromarktes wider. Schwankende Neubaufertigstellungen auf niedrigem Niveau stehen für einen wenig spekulativen und eigennutzerorientierten Büromarkt. Damit hat Duisburg im Vergleich der vier größten Büromärkte in der Metropole Ruhr das geringste Flächenangebot (Leerstandsrate 3,0 %), so dass die Nachfrage nach Büroflächen derzeit kaum noch bedient werden kann.

Mit ca. 1,5 Mio. qm (MF-G) zählt Duisburg zu den bedeutendsten Büromärkten innerhalb der Metropole Ruhr. Mit einem Umsatz von zuletzt 73.000 qm ist der Anteil Duisburgs am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr leicht auf 15,6 % gesunken.

Die Spitzenmieten in Duisburg sind aktuell auf 14 Euro/qm gestiegen (Spitzenwert innerhalb der Metropole Ruhr). Vor allem bei Büroflächen mit gehobener Ausstattung im Innenhafen wird bei gleichzeitig verschärfter Angebotsknappheit die Spitzenmiete wirksam und in Einzelfällen sogar überschritten. Die Nettoanfangsrendite in zentralen Lage ist leicht auf 6,9 % gestiegen und spiegelt die derzeitige Zurückhaltung der Investoren wider.

Die wichtigsten in den vergangenen Jahren realisierten Objekte sind mit den Five Boats, dem Hitachi Power Office MCR Medical Center Ruhrort und dem Pier Eins überwiegend auf den Innenhafen konzentriert. Auch die gegenwärtig im Bau befindlichen großflächigen Projekte haben – mit Ausnahme des ARGE-Neubaus – Hafenbezug: H2-Office und Looper im Innenhafen.

Einzelhandel

Mit einer Zentralitätskennziffer von 104,4 Punkten ist die Bedeutung von Duisburg als Einzelhandelsstandort geringer ausgeprägt als bei den übrigen Ruhrgebietsstädten. Die Innenstadt Duisburgs ist einem sich verschärfenden Einzelhandelswettbewerb in der Metropole Ruhr ausgesetzt. Ihre Entwicklung ist in den vergangenen Jahren zwar von einer zunehmenden Filialisierung geprägt, der Filialisierungsgrad liegt mit ca. 60 % jedoch unter dem vergleichbarer Metropolen. Die Kaufkraft bewegt sich mit 88,3 Punkten weit unter dem Bundes- wie Landesdurchschnitt, sowie dem Durchschnitt der Metropole Ruhr.

Mit einem Anteil von 10,8 % an der Verkaufsfläche in der Metropole Ruhr ist Duisburg im mittleren Bereich anzusiedeln. Dies entspricht einem Wert von 646.200 qm.

Die Spitzenmieten in 1a-Lagen sind seit Mitte der 90er Jahre deutlich zurückgegangen (-23 %) und spiegeln die angespannte Situation des innerstädtischen Handels wider, wenngleich sich das Mietniveau zuletzt leicht erholte. Mit 75 Euro/qm liegen Spitzenmieten fast 60 % unter dem Spitzenwert der Metropole Ruhr. Die Nettoanfangsrenditen halten sich seit Mitte der 90er Jahre konstant bei 6 %.

Mit dem 2008 fertig gestellten Shopping-Center Forum Duisburg (57.000 qm GLA) und der geplanten Königsgalerie (19.200 qm GLA) werden neue Akzente für die Belegung des innerstädtischen Einzelhandels gesetzt.

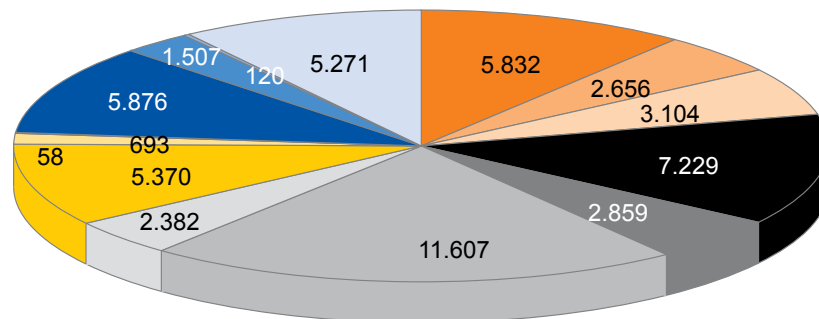
Wohnungsmarkt

Als Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen sowie als Universitätsstandort ist Duisburg als Wohnstandort gefragt. Die niedrige Kaufkraft beschränkt den Eigentumsmarkt. Eine wichtige Bezugsgröße stellt der Mietwohnungsmarkt bei Bestandsgebäuden, vor allem im mittleren Preissegment, dar. Die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weist einen starken Rückgang zunächst beim Ge-

schooswohnungsbau, mittlerweile jedoch auch beim Häusermarkt auf.

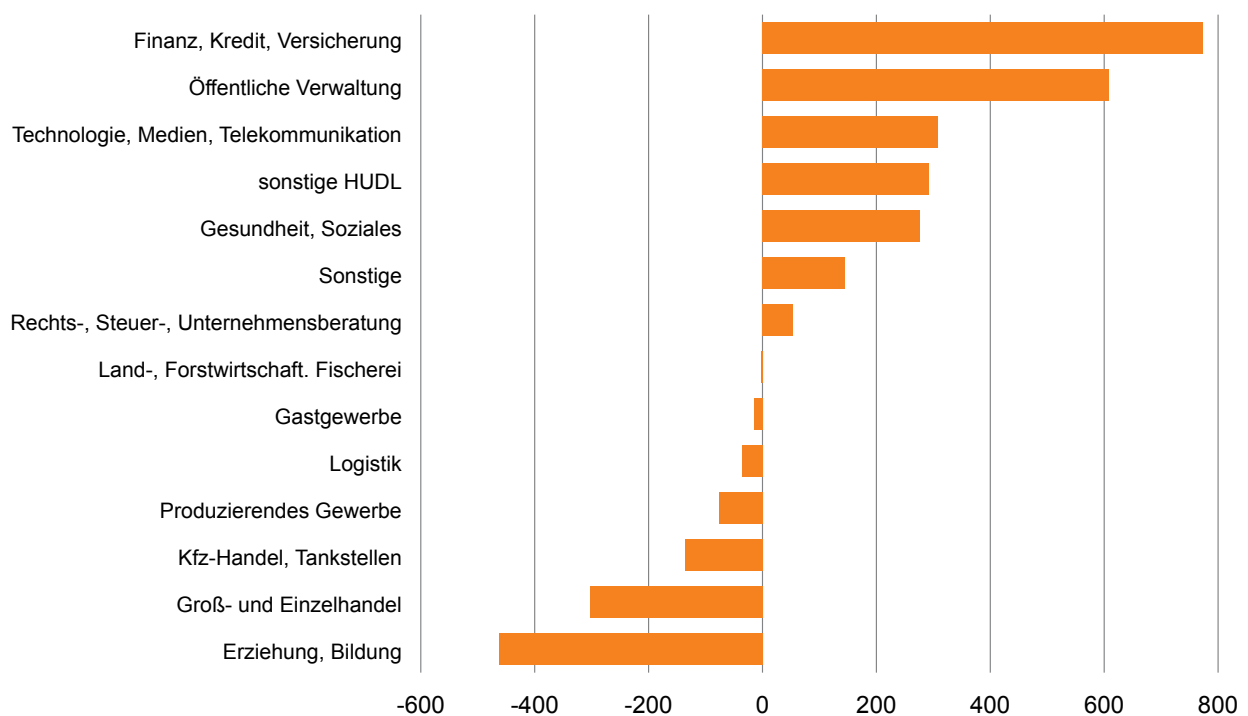
Die maximalen Kaufpreise für Eigentumswohnungen weisen seit Mitte der 90er Jahre vor allem im Neubau ein stabiles Niveau auf und liegen bei 2.400 Euro/qm, während im Bestand bis zu 1.900 Euro/qm erzielt werden können. Die Spitzenmieten sind im Neubau auf 8,20 Euro/qm und im Bestand auf 7,20 Euro/qm gestiegen.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Duisburg

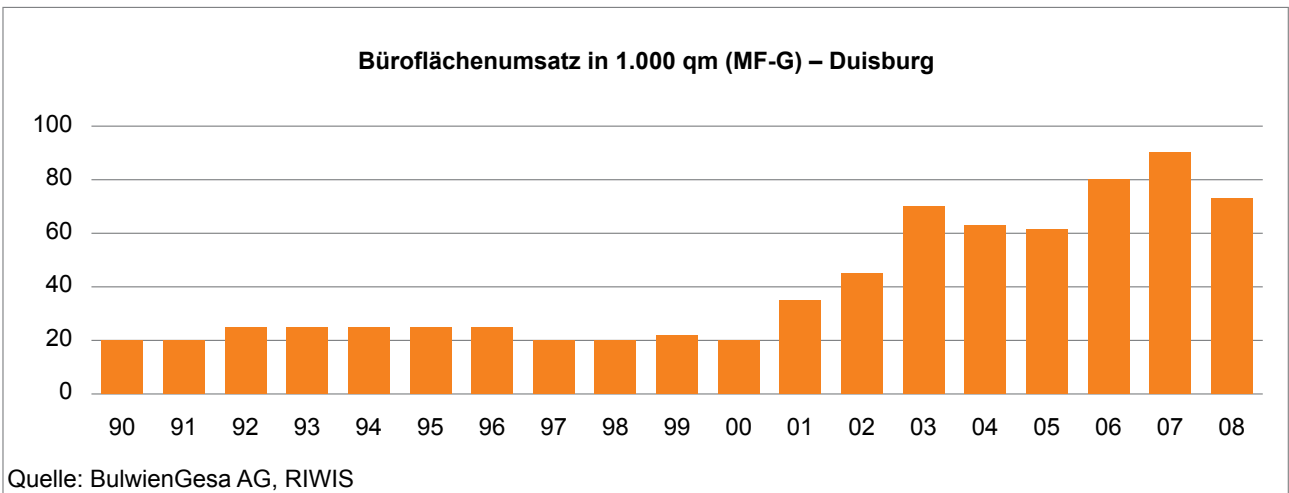
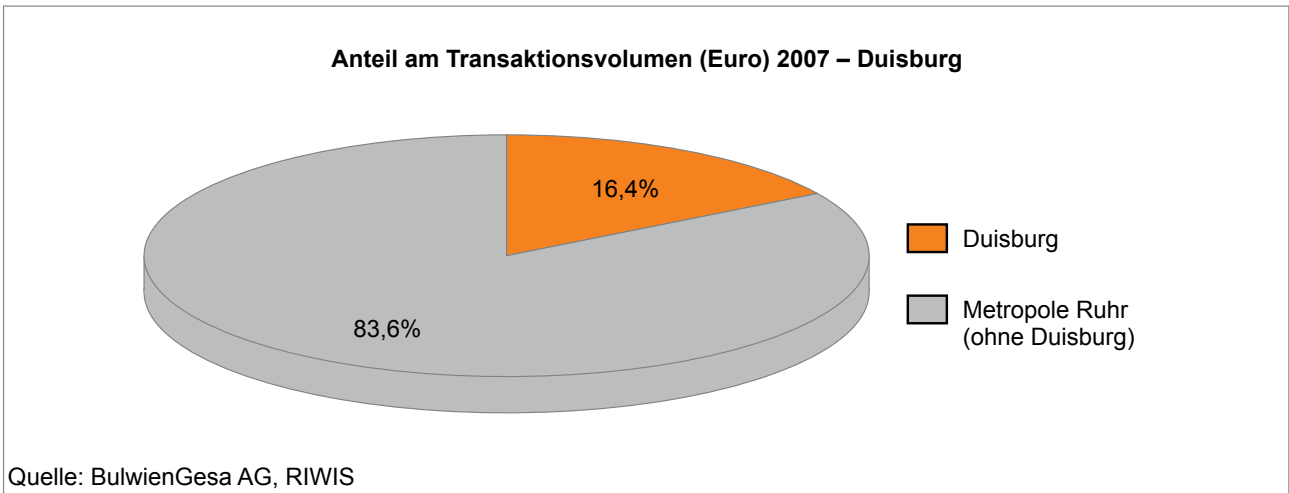
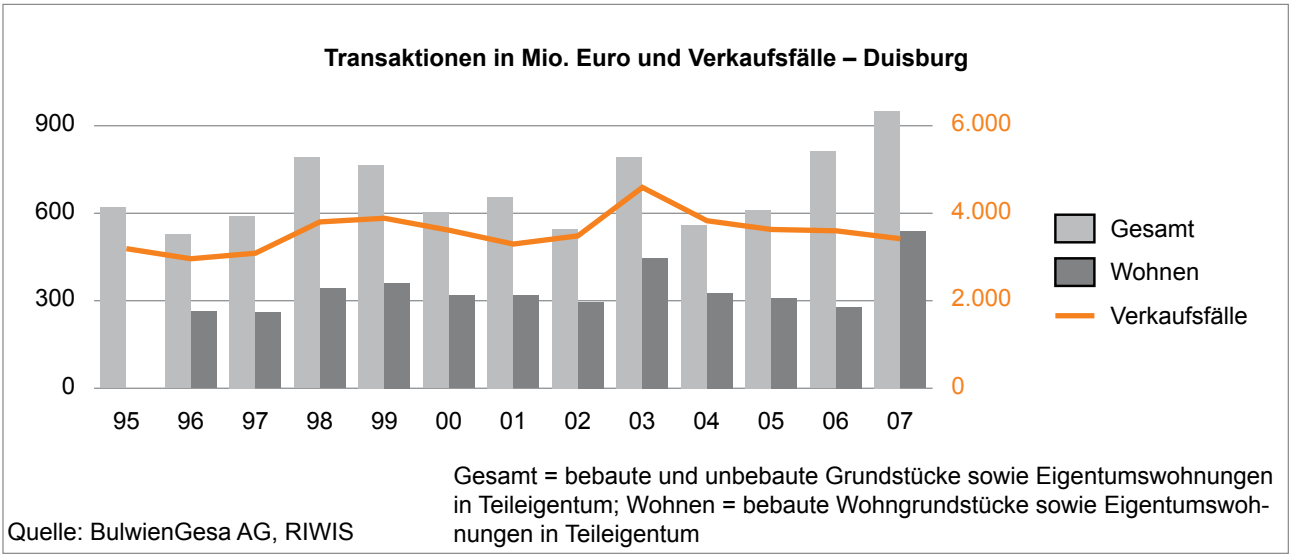


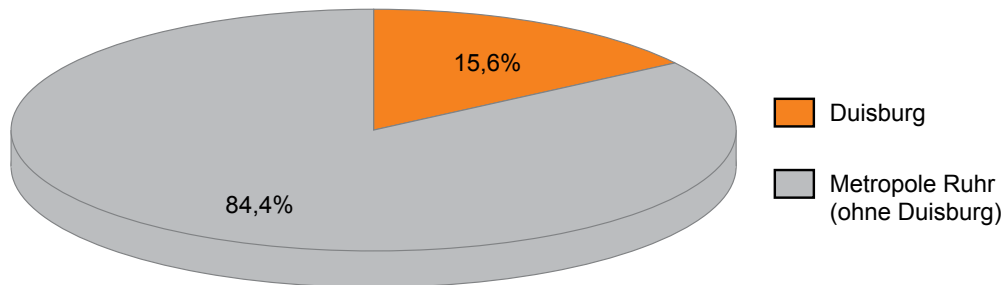
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Duisburg

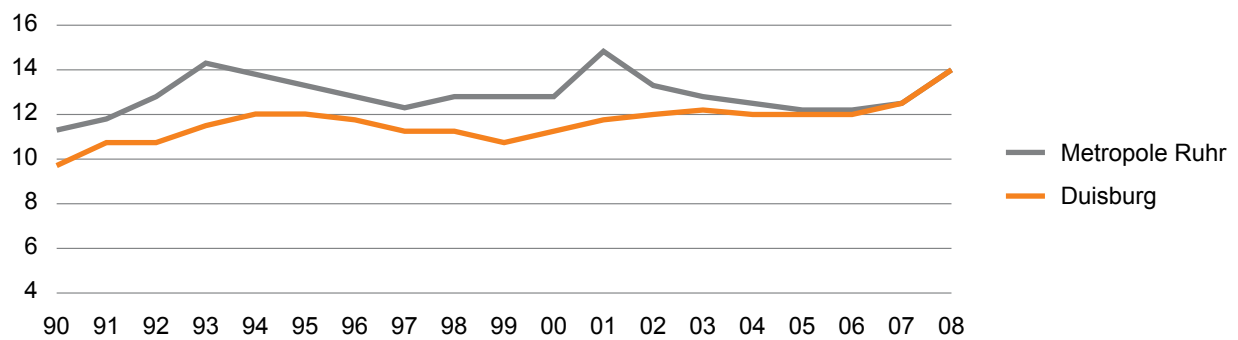


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

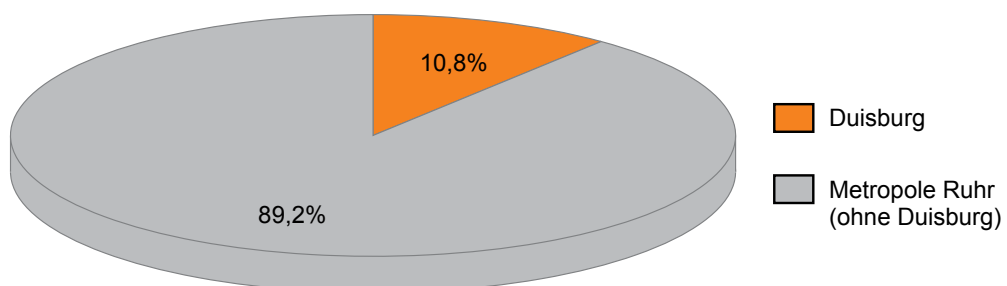


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Duisburg

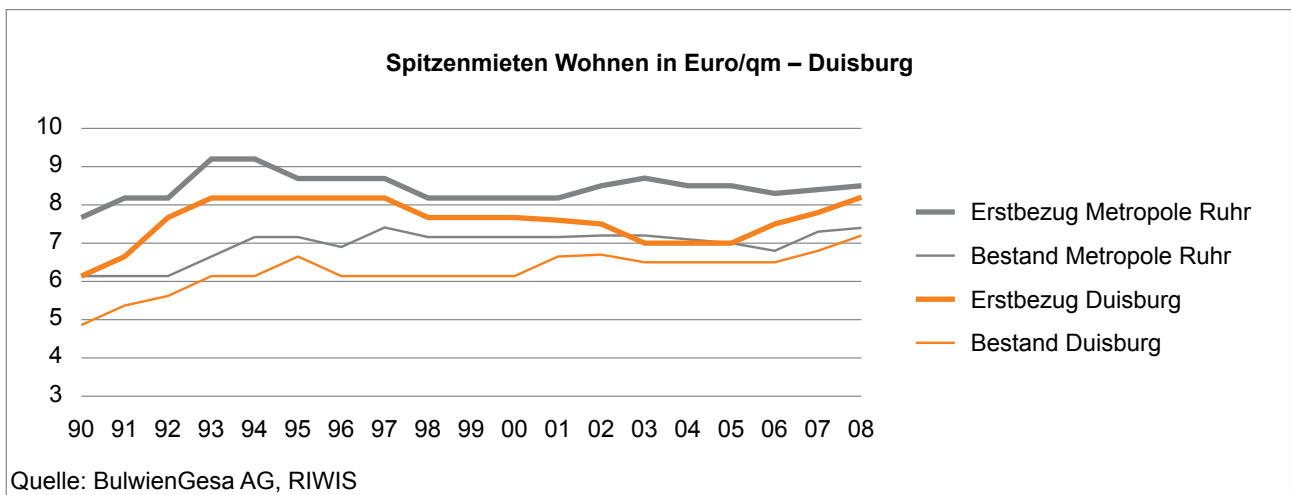
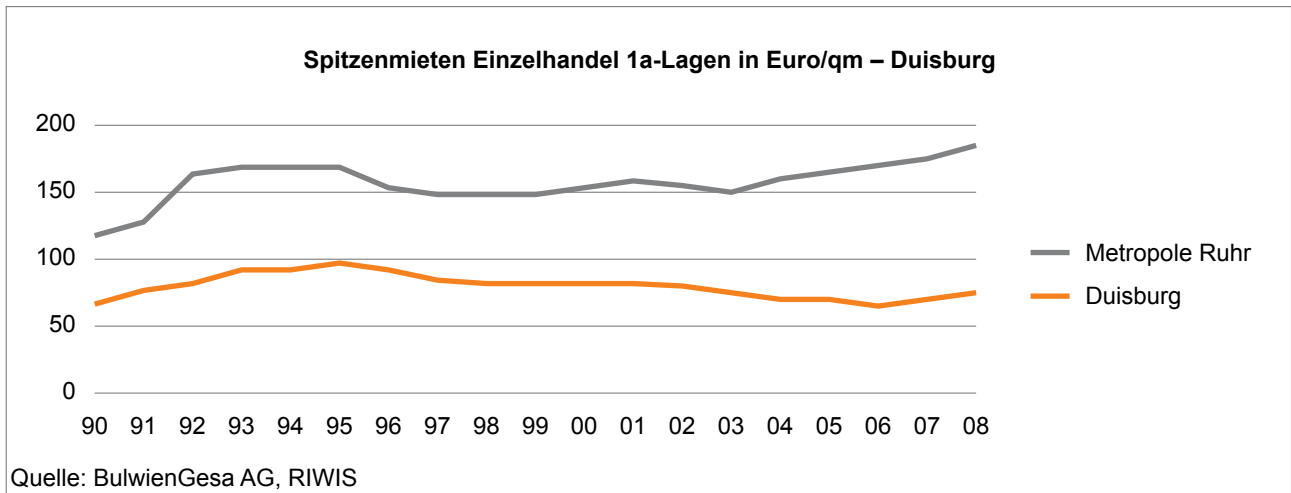
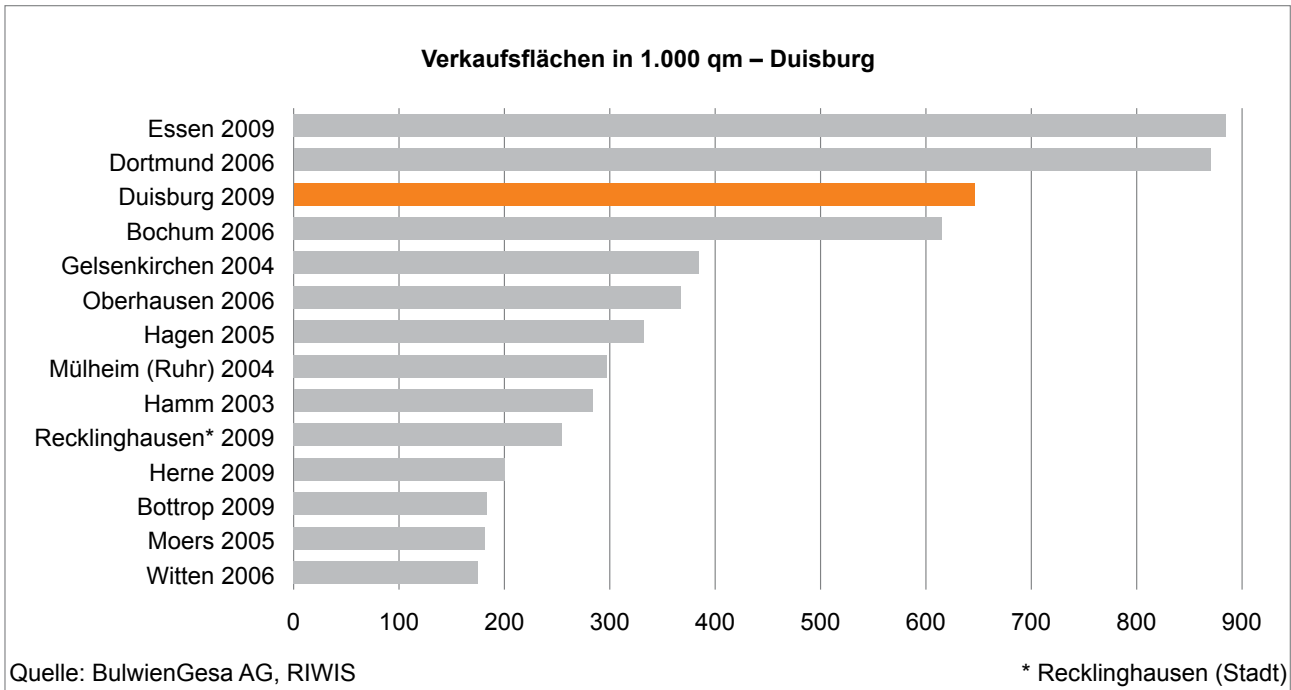
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Duisburg

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Duisburg

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





8. Bochum

Bochum ist eines der vier Oberzentren in der Metropole Ruhr und gehört mit rund 381.500 Einwohnern zu den größten Städten Nordrhein-Westfalens. Mit sechs Hochschulen, darunter die Ruhr-Universität Bochum (RUB) mit über 30.000 Studierenden, ist Bochum eine der bedeutendsten Universitätsstädte Deutschlands. Nach einem Bevölkerungsanstieg bis Mitte der 90er verzeichnet Bochum seither einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang um -4,8 % bis 2020 prognostiziert. Die Haushaltsentwicklung zeigt einen deutlichen Anstieg der Haushalte seit Mitte der 90er Jahre. Dieser resultiert vor allem aus dem überdurchschnittlichen Anstieg der kleinen Haushalte mit bis zu zwei Personen, die einen Anteil von rund 79 % erreichen.

Wirtschaft und Beschäftigung

Mit dem beginnenden Strukturwandel in den 60er Jahren setzte Bochum mit dem Bau des Opel-Werks einerseits weiterhin auf das Produzierende Gewerbe andererseits mit Gründung der RUB auf Forschung und Technologie. Die Zahl der Beschäftigten ist jedoch seit Anfang der 90er Jahre um ca. 16.800 Beschäftigte (-12 %) auf etwa 123.700 zurückgegangen. Die Ansiedlungen der Hauptverwaltungen von Unternehmen wie z. B. Deutsche BP, mg technologies/GEA und Deutsche Annington Immobilien GmbH verdeutlichen innerhalb der Metropole Ruhr die wachsende Rolle als Wirtschaftsstandort.

Bürobeschäftigte

Bochum zählt aktuell rund 45.000 SVP-Bürobeschäftigte und hat gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um etwa 1 % erfahren. Die Bürobeschäftigten verteilen sich schwerpunktmäßig auf die öffentliche Verwaltung (19 %), das produzierende Gewerbe (14 %) und Gesundheit und Soziales (11 %).

Entsprechend zählt die öffentliche Verwaltung mit einem Zuwachs um 1.100 Arbeitsplätze zu den Gewinnern der vergangenen fünf Jahre, wenngleich die sich Bürobeschäftigung insgesamt in Bochum um rund 250 Büroarbeitsplätze reduziert hat. So konnte der Verlust von mehr als 1.300 Büroarbeitsplätzen im Produzierenden Gewerbe weitgehend aufgefangen werden.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Bochum, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Bochum wurden seit Mitte der 90er Jahre Transaktionen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von durchschnittlich rund 479 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 68 % einen Schwerpunkt. Der Bochumer Immobilienmarkt ist von schwankenden Gesamtumsätzen gekennzeichnet und erreichte 2007 mit einem Gesamtumsatz jenseits der 650 Mio. Euro seinen vorläufigen Höhepunkt. Gleichzeitig sank die Zahl der Verkaufsfälle, bedingt auch durch das Auslaufen der Eigenheimzulage Ende 2005. Dass der Umsatz dennoch weiter stieg, liegt neben einem starken Gewerbeimmobilienmarkt auch in den großen Paketverkäufen begründet, wo in wenigen Deals große Umsätze erzielt wurden.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Bochum zuletzt auf 10,2 %.

Büromarkt

Das Marktgeschehen in Bochum ist nachfrageorientiert und daher wenig spekulativ ausgerichtet. Die Zahl der Neubaufertigstellungen ist daher von starken Schwankungen bei gleichzeitigem Ansteigen der Leerstände (Leerstandsrate 5,6 %) geprägt. Mit einem Flächenumsatz von 81.700 qm wurde das Vorjahresergebnis um fast 40 % übertroffen. Für das Ansteigen der Flächenumsätze sind mehrere größere Eigennutzer verantwortlich, darunter die Ruhr-Universität mit dem ID-Gebäude (18.500 qm). Neben den Eigennutzern zählt die Vorvermietung von 6.900 qm im Büroпарк Trimonte an die Bundesknappschaft zu den größten Verträgen.

Bochum liegt mit 1,5 Mio. qm Flächenbestand (MF-G) unter den vier größten Büromärkten der Metropole Ruhr. Mit einem Umsatz von zuletzt 81.700 qm in Bochum ist der Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr auf 17,5 % gestiegen.

Insgesamt stellt sich der Büromarkt Bochum als ein wenig volatiliter Markt dar, was durch ein seit Ende der 90er Jahre stabiles Mietniveau bei den Spitzenmieten sowie konstante Renditen in den zentralen Lagen unterstrichen wird. Die Spitzenmieten in den zentralen Lagen belaufen sich auf 11 Euro/qm und liegen damit 19 % unter der Spitze in der Metropole Ruhr. Die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen liegen bei 6,8 %.

Bedeutende großflächige Büroobjekte der letzten Jahre sind das Headquarter des BP-Konzerns mit 24.000 qm Nutzfläche, das Stadtarchiv Bochum, das Jahrhundert-

haus sowie das BioMedizinZentrum-Ruhr. Mit dem Rathaus-Center, dem ID-Gebäude und dem Trimonte Park – Gebäude 1 sind weitere großflächige Projekte in Bau

Einzelhandel

Bochum gehört zu den 16 Oberzentren in Nordrhein-Westfalen. Die Zentralität ist mit 117,8 Punkten hoch, der Filialisierungsgrad ist mit 65,7 % vergleichsweise niedrig, liegt aber über dem Duisburgs. Das Kaufkraftniveau liegt mit 97,9 Punkten unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt (bei gleichzeitig steigender Kaufkraft pro Einwohner).

Mit einem Anteil von 11,4 % an der Verkaufsfläche in der gesamten Metropole Ruhr, ist Bochum hinter Essen und Dortmund der drittgrößte Einzelhandelsstandort in der Region. Dies entspricht einem realen Wert von 615.000 qm Verkaufsfläche.

Seit Mitte der 90er Jahre sind die 1a-Spitzenmieten in Bochum insgesamt um 4,3 % angestiegen. Zwar gingen die Mieten nach einer Hochphase in 2000/2001 kontinuierlich zurück, doch ist zuletzt wieder ein positiver Trend zu verzeichnen. Mit 80 Euro/qm liegen 1a-Spitzenmieten in Bochum jedoch 57 % unter dem Spitzenwert von 185 Euro in der Metropole Ruhr.

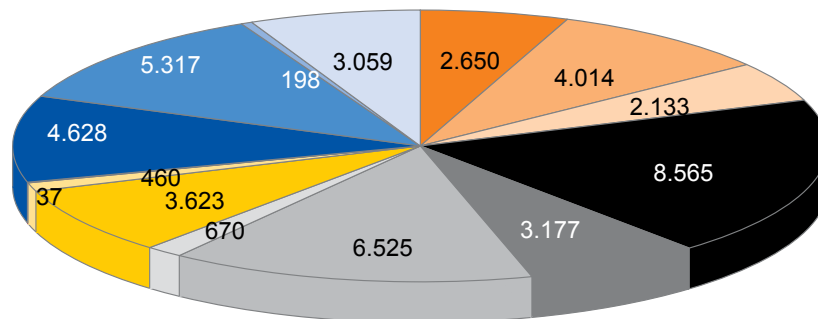
Mit der Stadtbadgalerie, dem Gertrudiscenter und insbesondere mit dem Kortum-Karee (Ankermieter Saturn) sind in den vergangenen Jahren großflächige Einzelhandelsprojekte realisiert worden, die das Einzelhandelsgeschehen beleben und Bochum als Einzelhandelsstandort deutlich aufwerten.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Bochum ist wie in den meisten Großstädten seit 2000 von einem Rückgang der Bautätigkeit, vor allem im Geschosswohnungsbau, geprägt. Die geringe Kaufkraft beschränkt zudem die Nachfrage im Eigenheimmarkt. Bei Eigentumswohnungen ist ein weitgehend stabiles Preisniveau im Neubausektor zu erkennen, der Bestand jedoch von Preisrückgängen betroffen. Diese basieren vor allem auf den in 2003/04 erfolgten Privatisierungen großer Wohnungsbestände. Die maximalen Kaufpreise im Neubau liegen bei 2.400 Euro/qm, bei Bestandswohnungen bei 1.900 Euro/qm. Die Nachfrage auf dem Eigenheimmarkt ist zwar gering, aber beständig, so dass die Preise in den kommenden Jahren stabil bleiben werden.

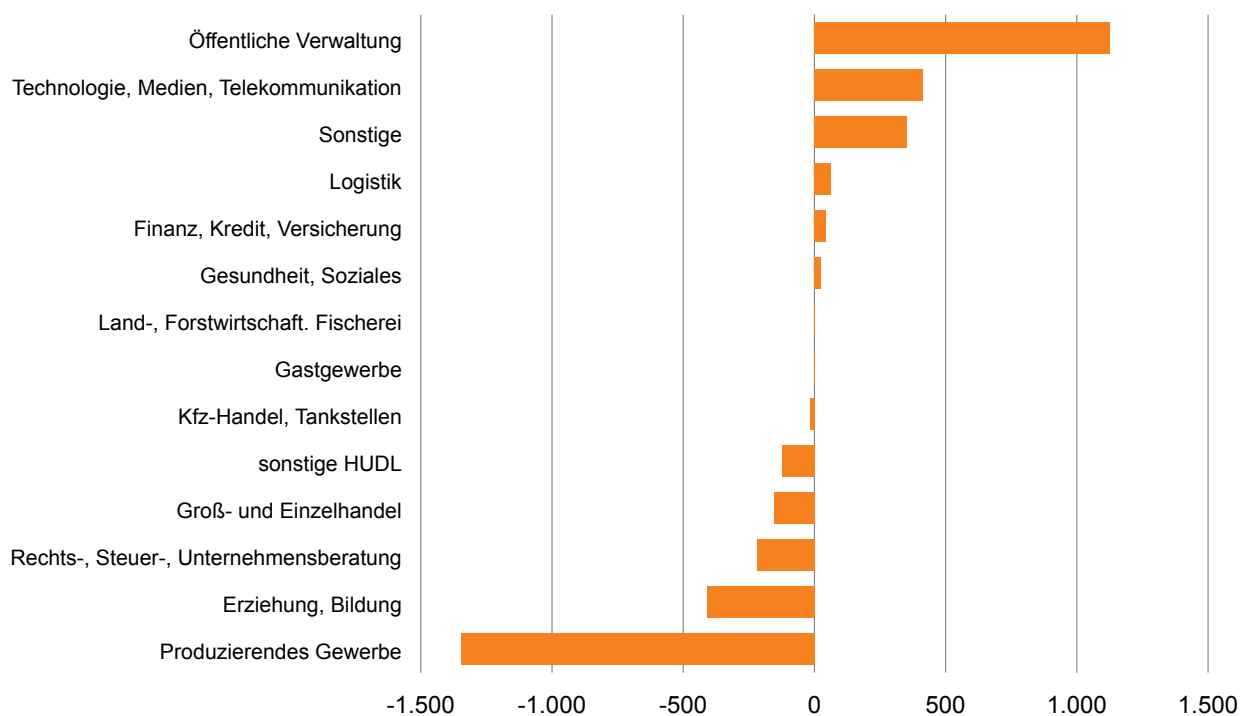
Die Spitzenmieten im Neubau liegen aktuell bei 7,50 Euro/qm. Im Bestand dagegen nimmt Bochum mit 7,40 Euro/qm den Spitzenrang innerhalb der Metropole Ruhr ein.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Bochum

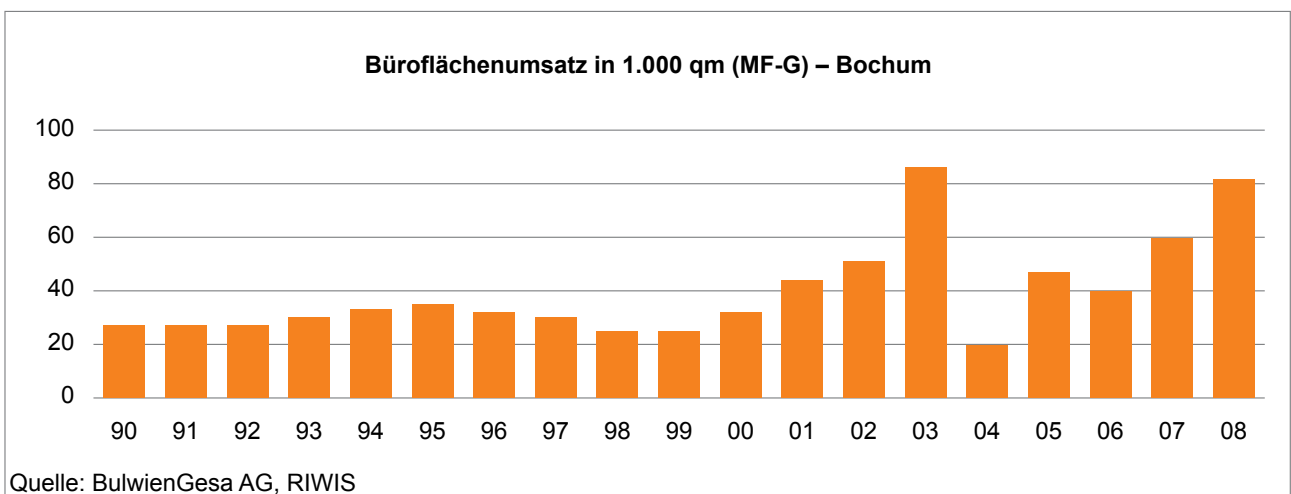
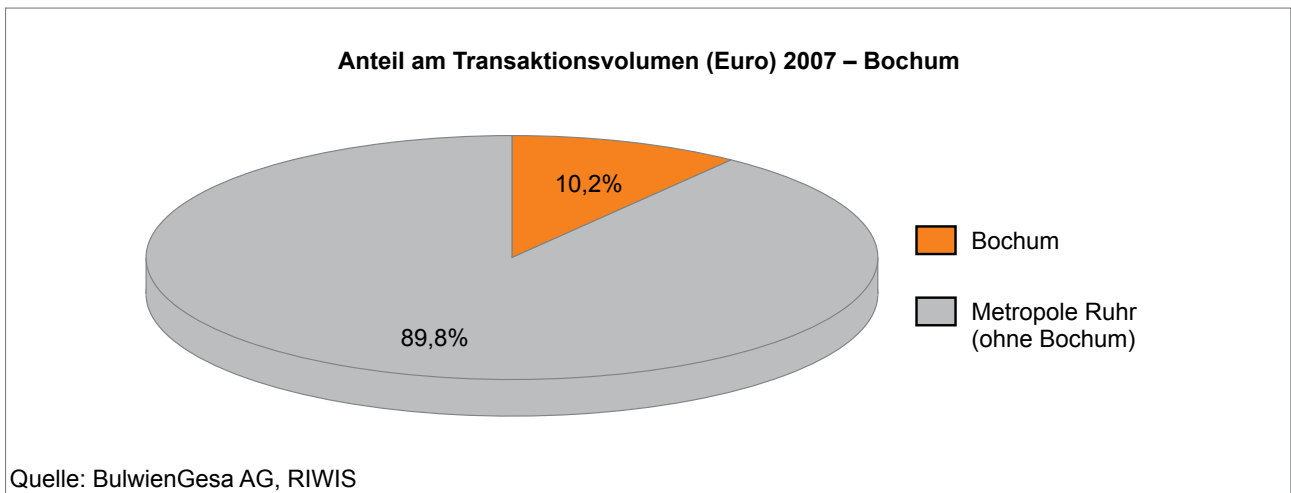
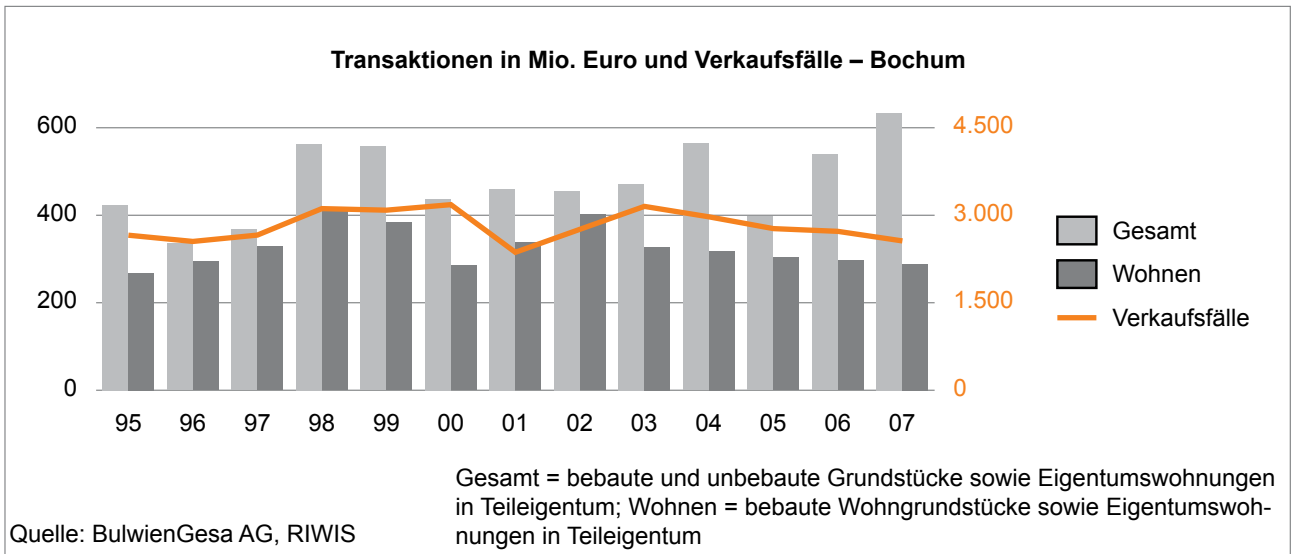


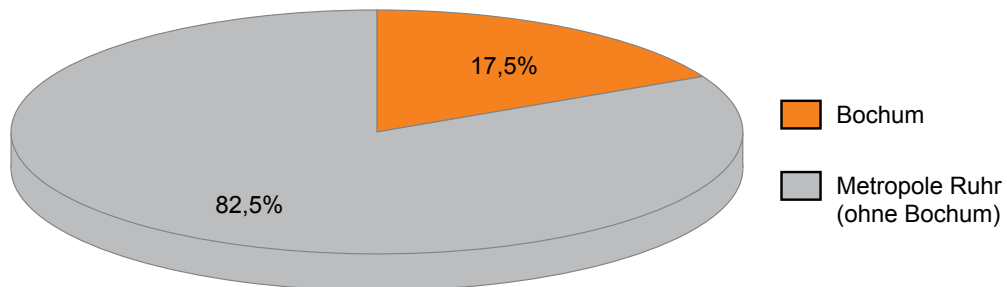
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Bochum

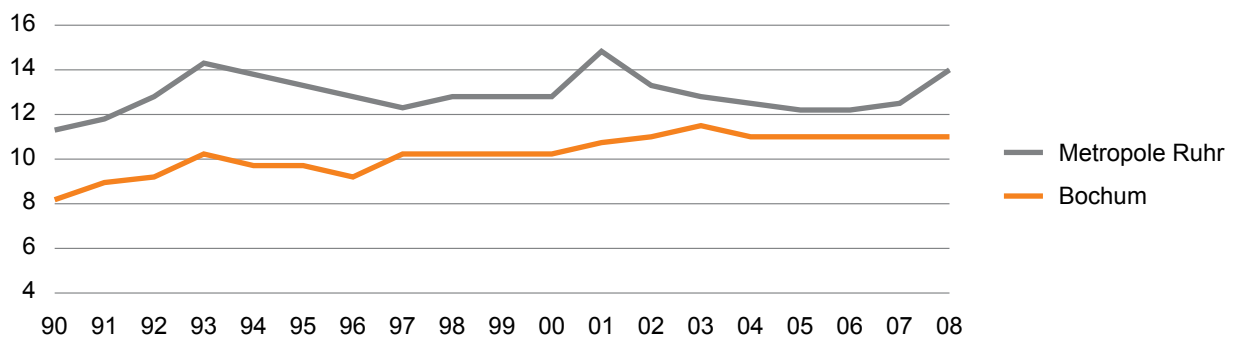


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

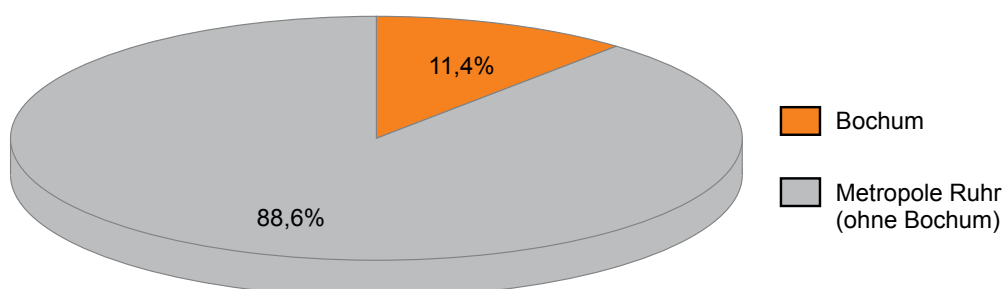


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Bochum

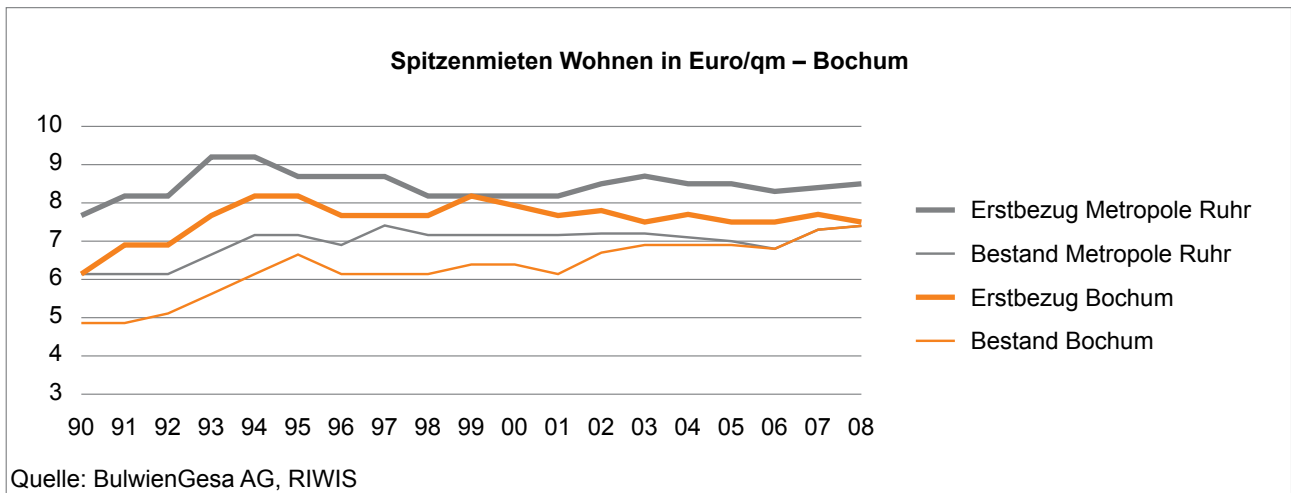
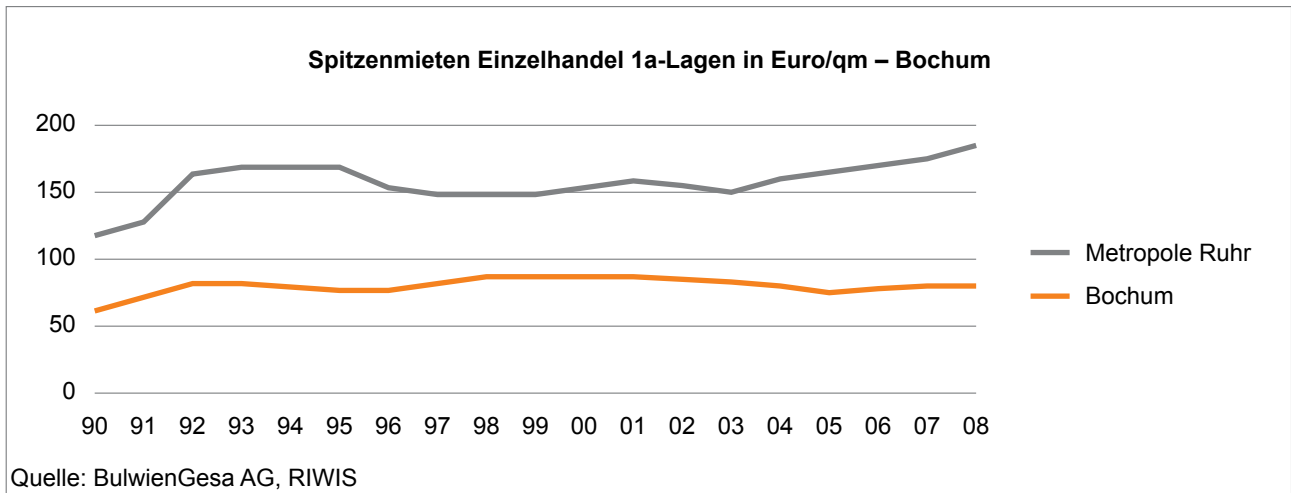
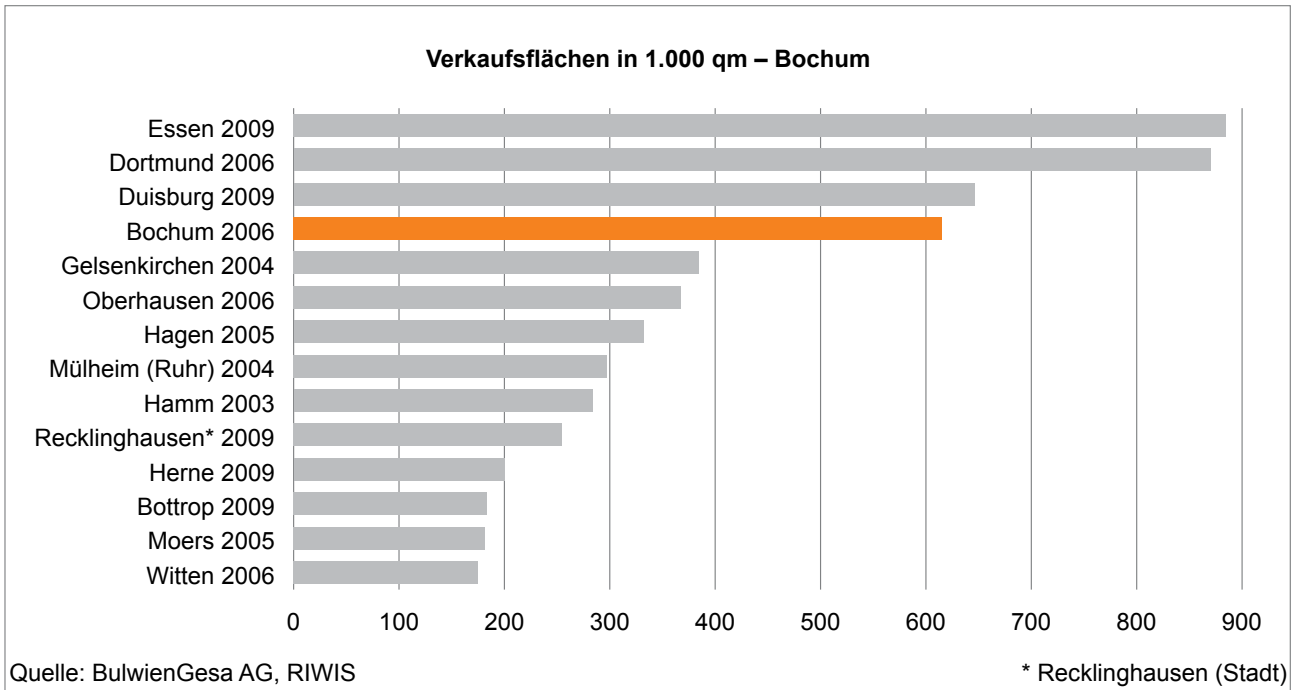
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Bochum

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil an Verkaufsflächen – Bochum

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





9. Mülheim an der Ruhr

Wirtschaft und Beschäftigung

Mülheim an der Ruhr zählt mit knapp 169.000 Einwohnern zu den Mittelzentren der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Mülheim einen vergleichsweise geringen, kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang um etwa -4,3 %. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung prognostiziert um -6,7 %.

Aufgrund der strategisch günstigen Lage an Ruhr und Hellweg sowie der verkehrlichen Anbindung ist die Mülheimer Wirtschaft traditionell auf Handel und Dienstleistungen ausgerichtet. Rund 75 % der Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig. Im Bereich der Industrie liegen die Schwerpunkte auf dem Kraftwerks- und Röhrenbau und in der Energie- und Wasserwirtschaft. In Mülheim ist die Zahl der Beschäftigten seit Anfang der 90er Jahre um ca. -10.400 Beschäftigte (-16 %) signifikant zurückgegangen und verdeutlicht den noch anhaltenden Strukturwandel von einem ehemaligen Industrie- zu einem modernen Dienstleistungsstandort. Mülheim zählt ca. 53.000 sozialversicherungspflichtige (SVP-) Beschäftigte.

Bürobeschäftigung

Mülheim an der Ruhr zählt aktuell rund 19.000 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im produzierenden Gewerbe (z. B. Siemens Power Generation, RWE Aqua, Mannesmannröhren-Werke), Handel (TENGMANN-Gruppe, ALDI Süd) sowie in Beratungsunternehmen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Mülheim um ca. -180 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -1 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit etwa -200 bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen verloren gegangen. Danach folgen Handel und Großhandel mit einem Rückgang von ca. -170 Büroarbeitsplätzen. Profitieren konnte dagegen insbesondere der Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation mit einem Wachstum um etwa +130 Büroarbeitsplätze. Insgesamt sind die Veränderungsquoten in Mülheim jedoch vergleichsweise verhalten.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Mülheim, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Mülheim wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 322 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 74 % einen deutlichen Schwerpunkt. Nach insgesamt leicht steigenden Gesamtumsätzen von maximal 329 Mio. Euro in 2005 markiert das Jahr 2006 mit einem Spitzenumsatz von 761 Mio. Euro eine Sondersituation. Die Zahl der Verkaufsfälle ist leicht ansteigend und lag 2006 bei 1.516 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr halbierte sich der Anteil von Mülheim zuletzt auf 6,2 %.

Büromarkt

Innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs und mit einem teilweise nicht mehr zeitgemäßen Büroflächenbestand verzeichnet Mülheim vergleichsweise geringe Flächenumsätze. Nach Rekordumsätzen in 2005/06, die durch TENGMANN und ALDI-Süd vor allem eigennutzerorientiert waren, waren die Umsatzzahlen zuletzt erneut rückläufig. Dass sich der Umsatz auf einer Vielzahl kleiner Mietverträge stützt, spiegelt die Diversität der Mülheimer Büromarktes wider.

Mit einem Umsatz von zuletzt rund 33.000 qm in Mülheim ist der Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr auf 7,1 % gesunken.

Einzelhandel

Mülheim verfügt über rund 297.400 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 85.000 qm Verkaufsfläche auf die zwei wichtigsten Shopping-Center: das Rhein-Ruhr-Zentrum (73.200 qm GLA) und das Forum City Mülheim (28.000 qm GLA).

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Mülheim hat daran einen Anteil von 5,2 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen in Mülheim liegen mit 8,50 Euro/qm etwa 39 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind seit 2000/2001 deutlich zurückgegangen und verlaufen seither stabil, aber auf anhaltend niedrigem Niveau.

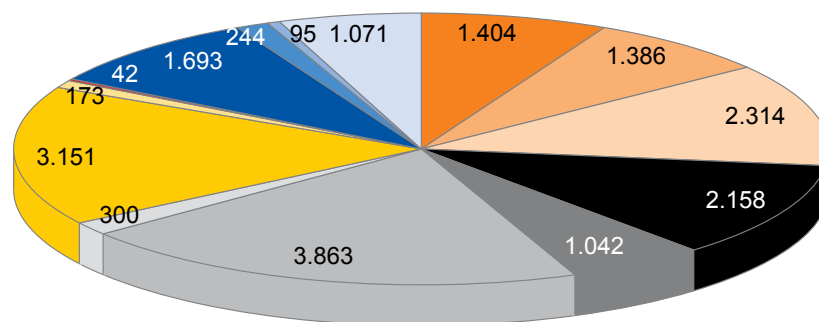
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind das Technologie- und Gründerzentrum in der Wiesenstraße, die TENGELMANN Unternehmenszentrale in der Wissollstraße und die Unternehmenszentrale von ALDI-Süd in der ehemaligen Lederfabrik Rühl. Insgesamt sind im Kontext der Ruhrbania-Ruhrpromenade bis 2014 rund 25.000 qm Bürofläche geplant.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Mülheim werden aktuell Spitzenmieten von 30 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich sinkt. Das Niveau in Mülheim liegt damit rund 84 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass die Mülheimer City als Einzelhandelsstandort eine relativ geringe regionale Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat.

Als Wohnstandort genießt Mülheim in der Metropole Ruhr einen hohen Stellenwert. Entsprechend hoch ist das Mietniveau bei einer Spitzenmiete für Neubauwohnungen (Erstbezug) mit 8 Euro/qm. Mülheim liegt damit nur etwa 11 % unter der höchsten Neubaumiete, die in der gesamten Metropole Ruhr (8,50 Euro/qm in Essen) aufgerufen wird.

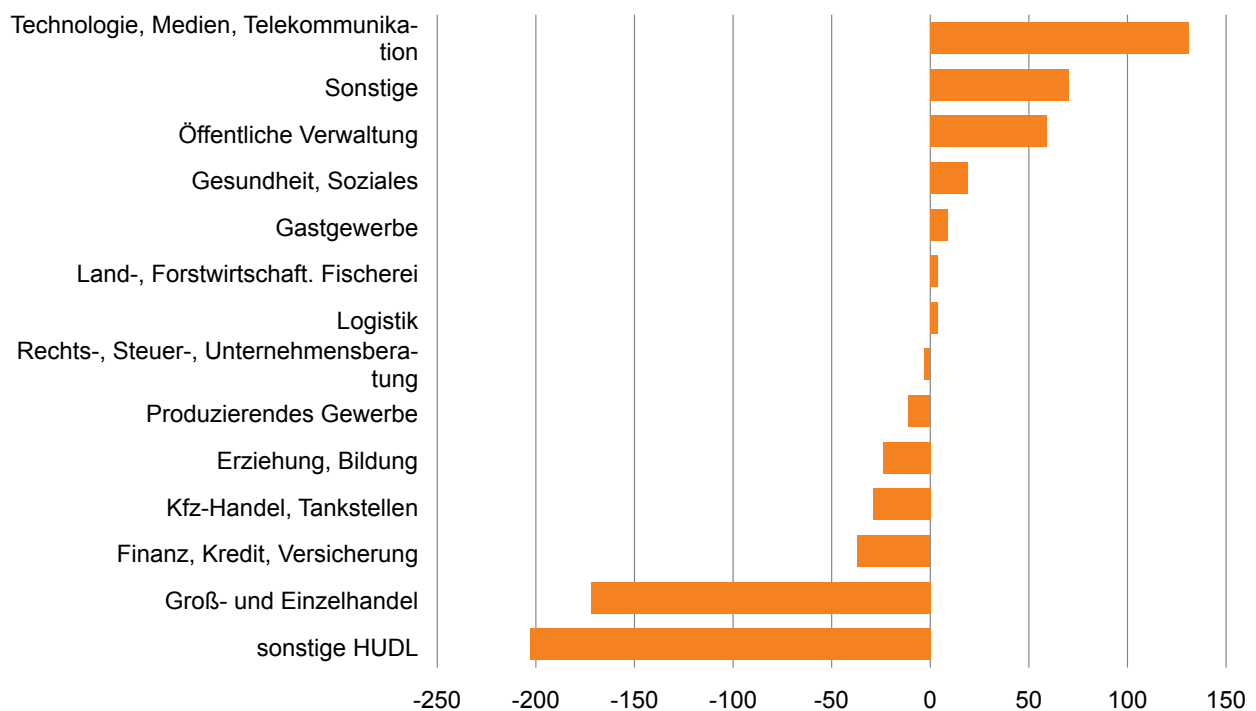
Für Bestandswohnungen werden Mieten von bis zu 7,30 Euro/qm aufgerufen. Im Teilmarkt der Bestandswohnungen liegt Mülheim knapp unter dem höchsten Mietniveau in der Metropole Ruhr, das mit 7,40 Euro/qm in Bochum erzielt wird.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Mülheim

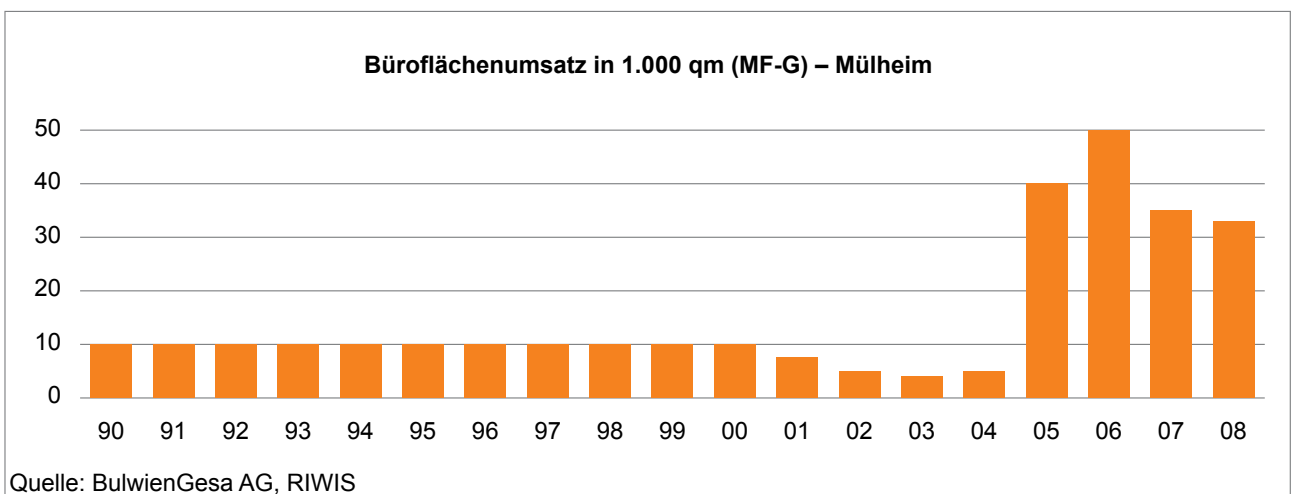
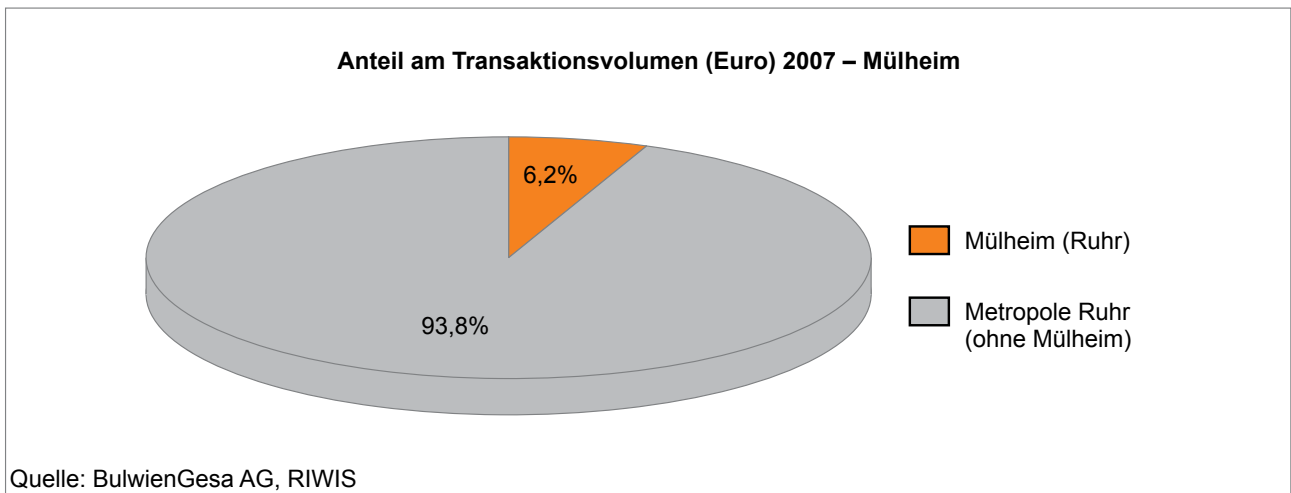
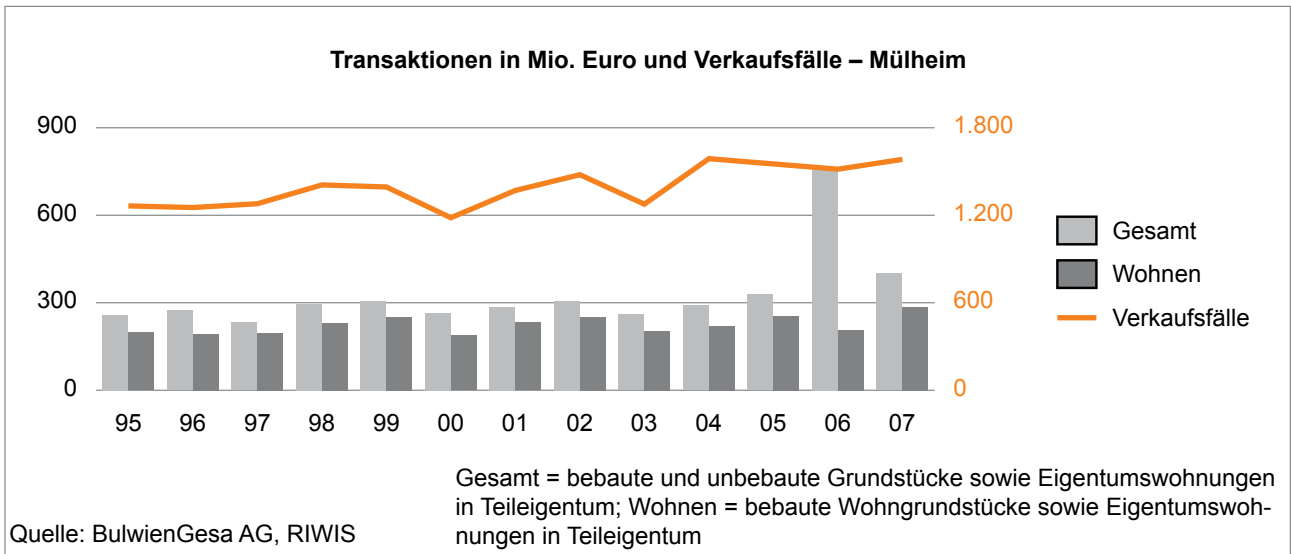


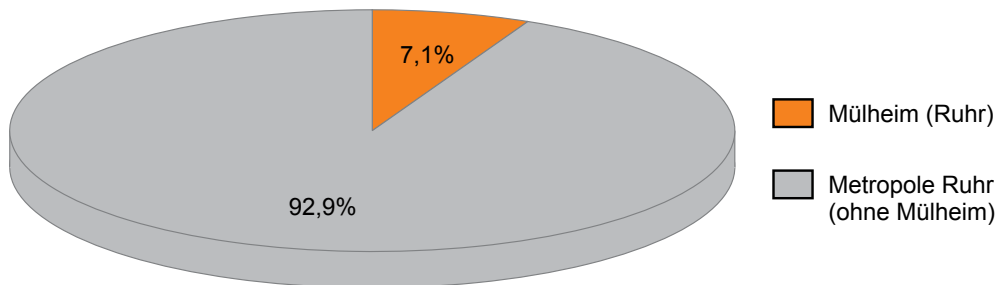
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Mülheim

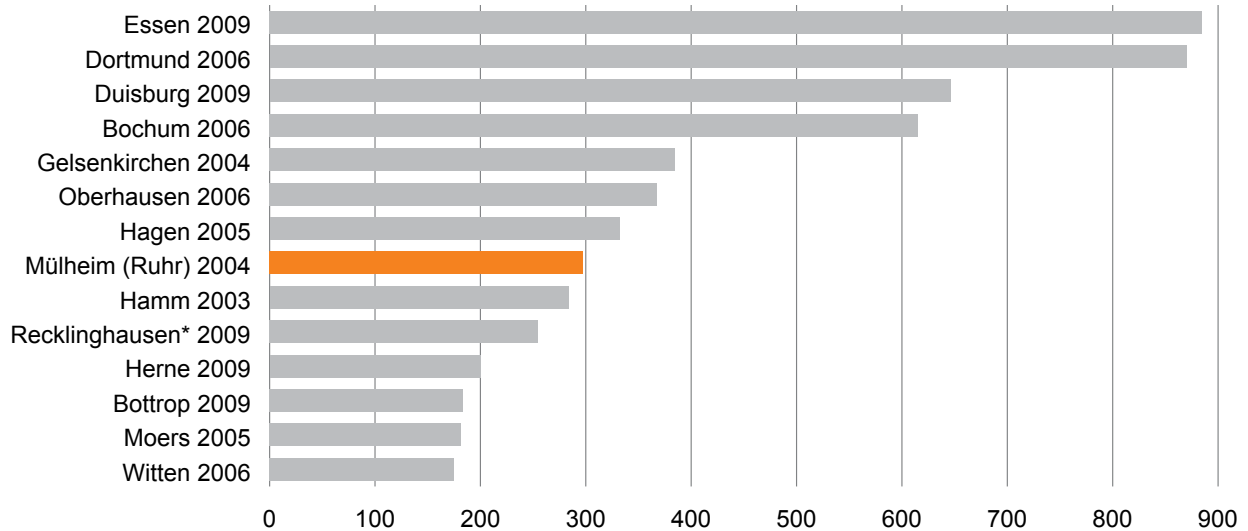


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



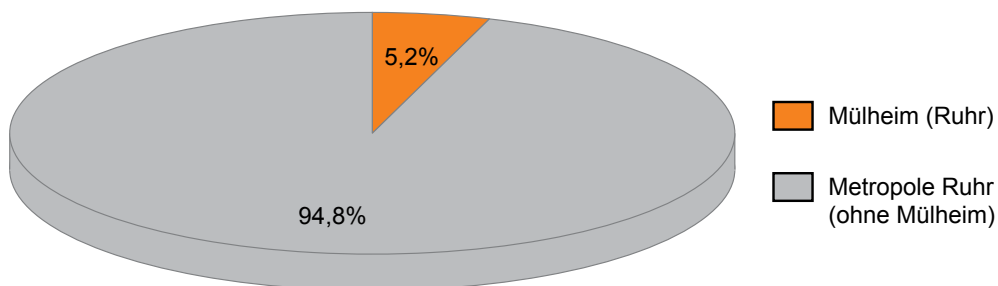
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Mülheim

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

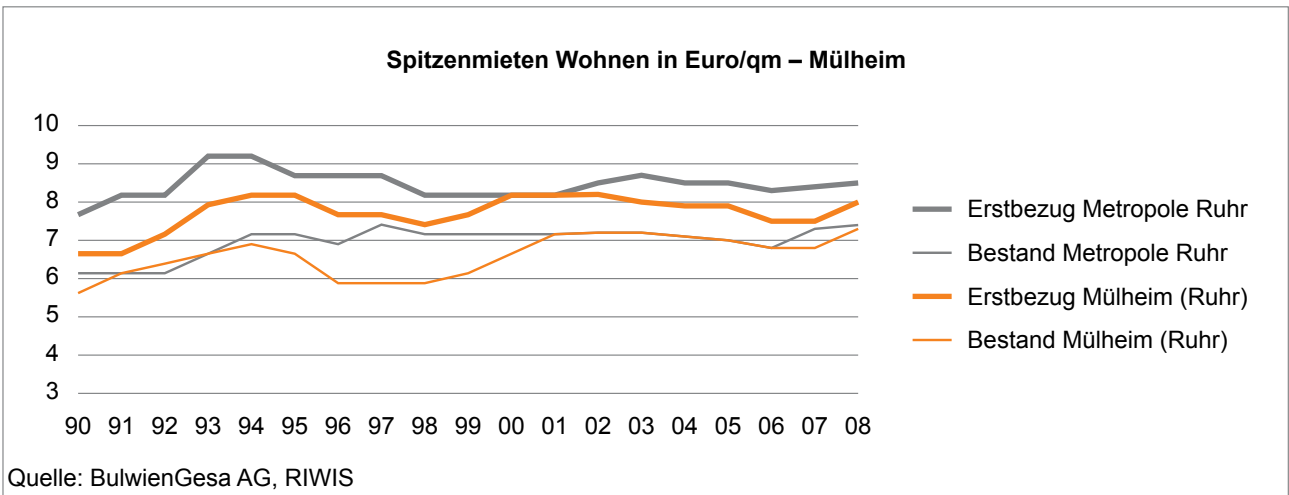
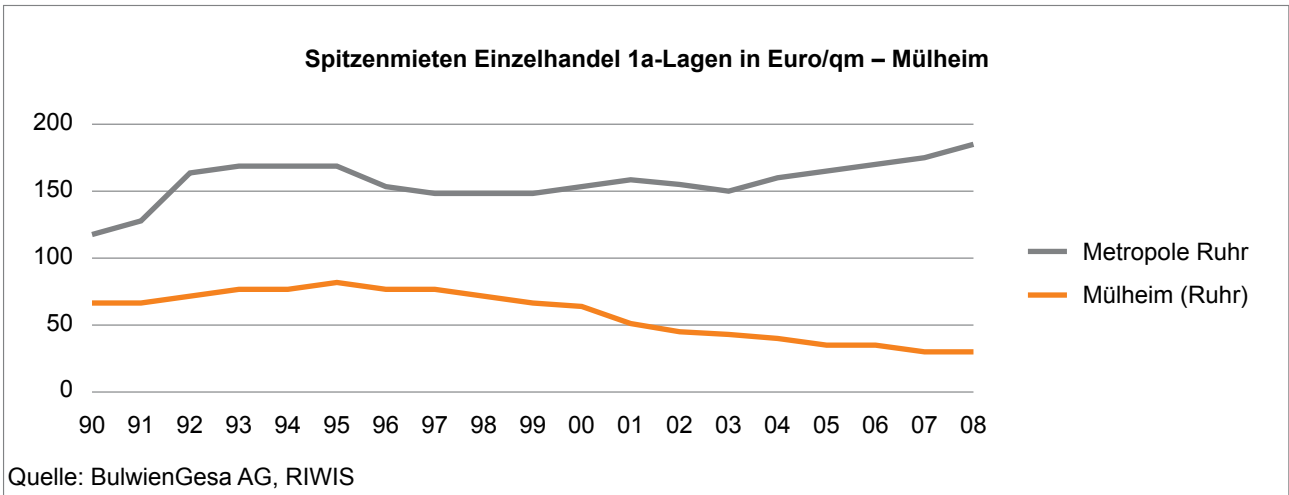
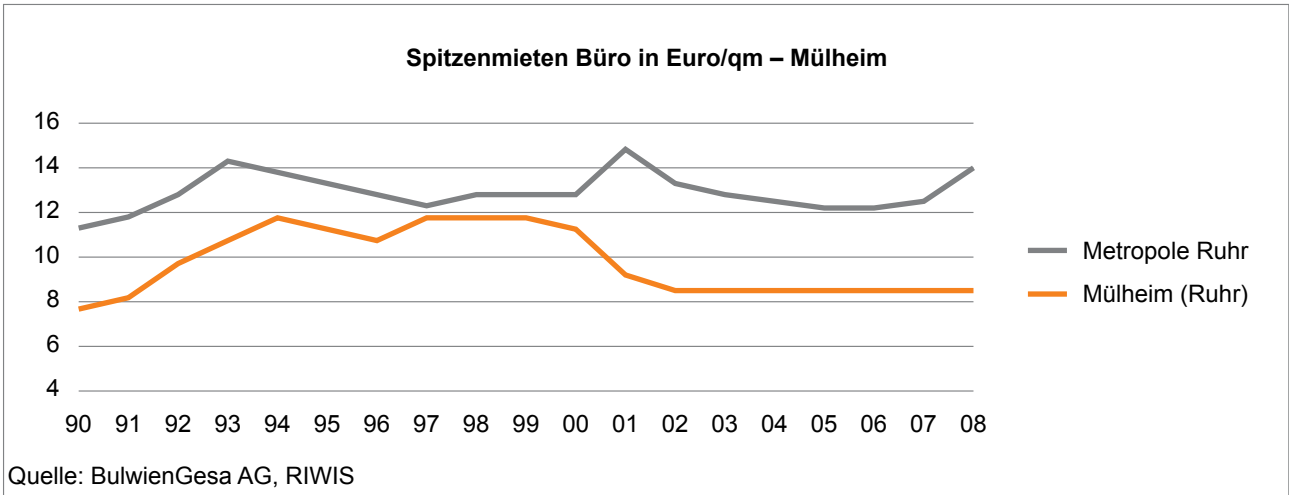
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Mülheim

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Mülheim

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





10. Oberhausen

Wirtschaft und Beschäftigung

Oberhausen ist mit etwa 217.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Oberhausen einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise geringen Rückgang der Bevölkerungszahl um -3,2 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust um rund -5,5 % fortsetzen.

Die Wirtschaftsstruktur von Oberhausen wurde bis zum Einsetzen des Strukturwandels maßgeblich von der Montanindustrie bestimmt. Neben der Stahlverarbeitung, der Energie- und Umwelttechnik hat sich Oberhausen mit der Neuen Mitte Oberhausen u. a. als Einzelhandels-, Kultur- und Freizeitstandort (z. B. CentrO, Gasometer) etabliert. In Oberhausen sind aktuell rund 55.200 sozialversicherungspflichtige (SVP-) Beschäftigte erfasst. Nach einem Anstieg Ende der 90er Jahre, bedingt u. a. durch die Eröffnung des CentrO und angegliederter Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen, war die Zahl der SVP-Beschäftigten zunächst deutlich rückläufig. Im Vorjahr wurden jedoch erstmals wieder steigende Beschäftigungszahlen verzeichnet. Diese Entwicklung dokumentiert eine langsame Stabilisierung des Umstrukturierungsprozesses, in dem sich – wie die gesamte Metropole Ruhr – auch Oberhausen befindet.

Bürobeschäftigung

Oberhausen zählt aktuell rund 18.500 SVP-Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. MAN Turbo AG, GHH FAHRZEUGE GmbH u. a. als Nachfolgesellschaften der Gutehoffnungshütte), Handel (z. B. KODi Diskontläden GmbH) sowie im Bereich Gesundheit/Soziales (u. a. durch Verbände, Kliniken, Pflegedienste) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der SVP-Bürobeschäftigten in Oberhausen um ca. -570 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -3 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit mehr als -550 in den unternehmensnahen Dienstleistungen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) verloren gegangen. Daneben zählen die sog. sonstigen Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, zu den großen Verlierern (ca. -390). Dies spiegelt die breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur Oberhausens wieder.

Ein Wachstum ist dagegen vor allem im Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation um mehr als 400 Bü-

roarbeitsplätze eingetreten. Insbesondere im inneren Gewerbegebiet des CentrO entstanden seit 2000 moderne Dienstleistungsarbeitsplätze. Erfolgsgeschichten schreiben z. B. das Fraunhofer-Institut UMSICHT und der Computerspiele-Entwickler Funatics Software.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt auch in Oberhausen allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Oberhausen wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 295 Mio. Euro verzeichnet. Wohnimmobilien nehmen mit durchschnittlich rund 54 % einen vergleichsweise geringen Anteil ein. Nach sehr umsatzstarken Jahren 2005 und 2006 ist der Umsatz zuletzt wieder auf das Niveau des langjährigen Durchschnitts gefallen. Die Zahl der Verkaufsfälle lag mit rund 1.340 Verträgen unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 1.660 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Oberhausen zuletzt auf 4,3 %.

Büromarkt

Auf dem Büromarkt wurden zuletzt Umsätze von etwa 15.000 qm erzielt. Das Marktgeschehen ist bedarfsorientiert und daher wenig spekulativ ausgerichtet. Der Flächenumsatz basiert vor allem auf der Vermietung kleinteiliger Büroflächen. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Mit einem Umsatz von zuletzt rund 15.000 qm in Oberhausen ist der Anteil am gesamten Büroflächenumsatz der Metropole Ruhr auf 3,2 % gesunken. Nach den großen Städten Essen, Dortmund, Bochum und Duisburg zählt Oberhausen damit mit erheblicher Differenz bereits zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Oberhausen verfügt über rund 367.300 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 84.000 qm GLA auf das prestigeträchtigste Shopping-Center der Region, das CentrO, das in den nächsten Jahren um 30.000 qm GLA erweitert wird.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Oberhausen hat daran einen Anteil von 6,5 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 10,50 Euro/qm 25 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Das Spitzenmietniveau betrifft Bürozentren und ist seit Jahren kontinuierlich rückläufig. In der City liegt das Mietniveau deutlich darunter, verhält sich jedoch erheblich stabiler. Hier werden ohne nennenswerte Verluste in den vergangenen Jahren in der Spitze 8,50 Euro/qm erzielt.

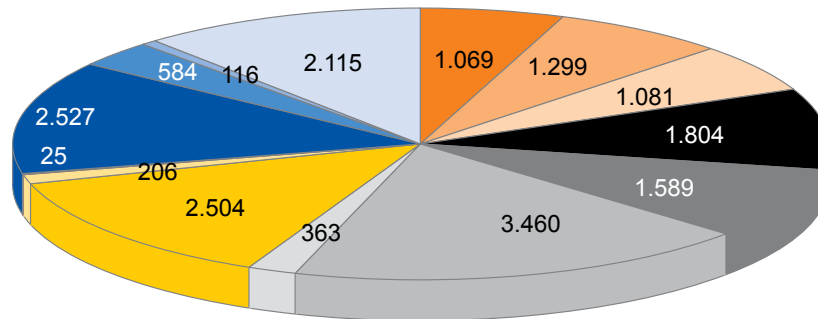
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren realisierten bzw. in der Realisierung befindlichen Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind in der Neuen Mitte Oberhausen (z. B. Marina mit ca. 5.000 qm BGF) angesiedelt. Die geplante Erweiterung der Neuen Mitte („Zukunftspark O.VISION“) ist aufgrund der ungesicherten Finanzierung unklar.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Oberhausen werden aktuell Spitzenmieten von 42 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich sinkt. Das Mietniveau in Oberhausen liegt damit rund 77 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm in Dortmund. Dies zeigt, dass die Oberhausener City als Einzelhandelsstandort eine relativ geringe regionale Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat. Von Relevanz als Einzelhandelsstandort in Oberhausen ist lediglich das CentrO mit einer Fläche von etwa 84.000 qm GLA.

Die Wohnungsmieten in Oberhausen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 7,20 Euro/qm etwa 14 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden Mieten von bis zu 6,50 Euro/qm aufgerufen. Im Vergleich dazu: bei Wiedervermietungen werden die höchsten Mieten in Bochum mit 7,40 Euro/qm erzielt. Oberhausen liegt etwa 12 % darunter.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum vergleichsweise gering, so dass Oberhausen durchaus zu den gefragten Wohnstandorten zählt.

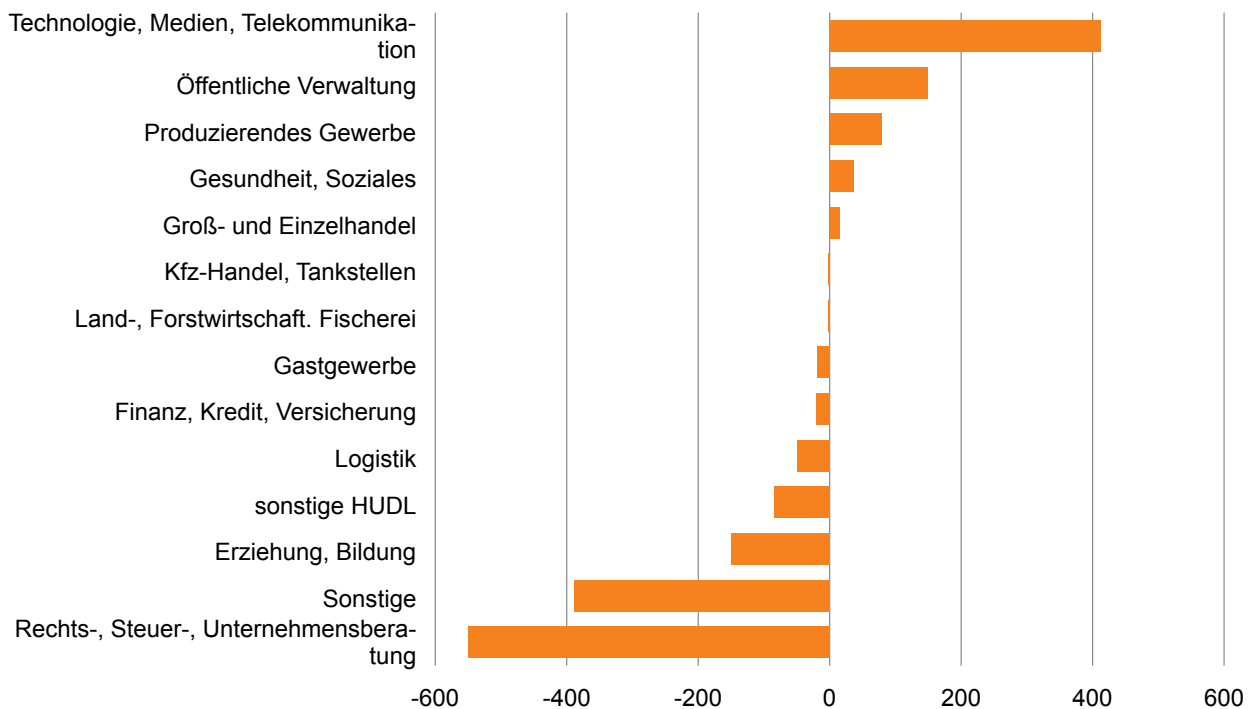
SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Oberhausen



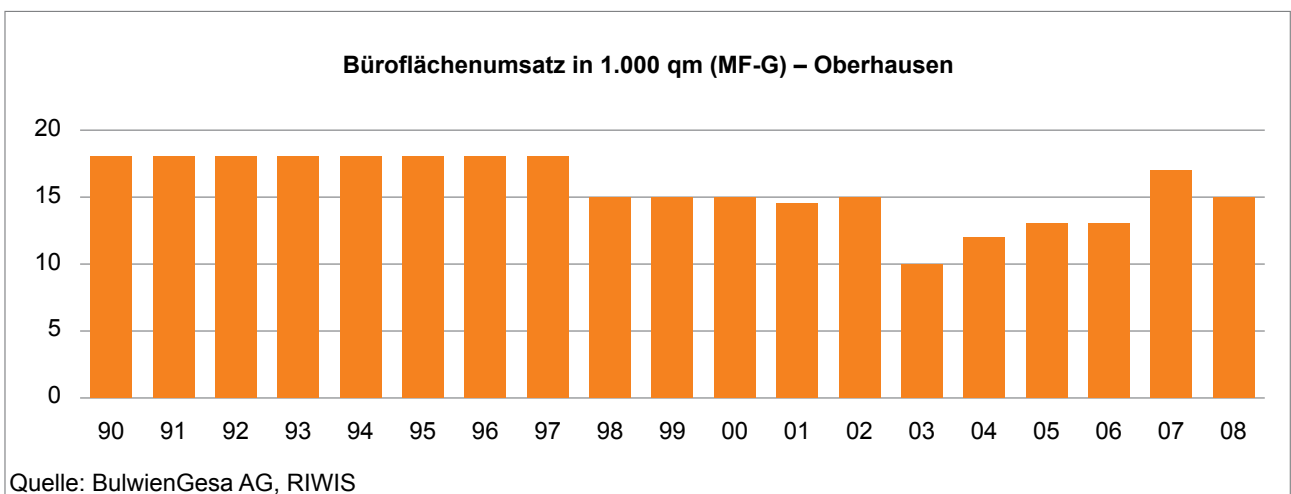
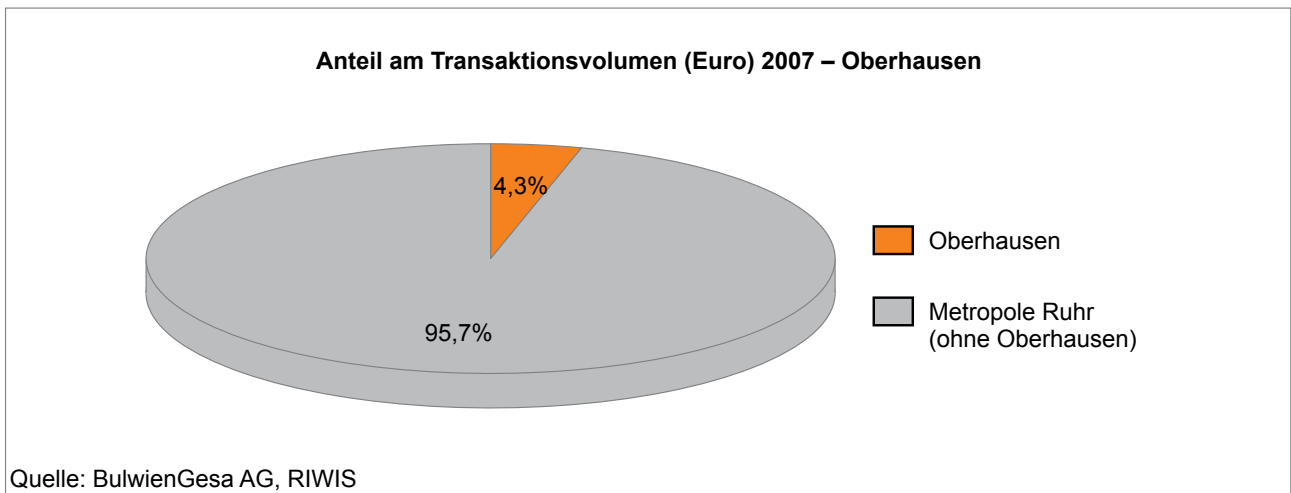
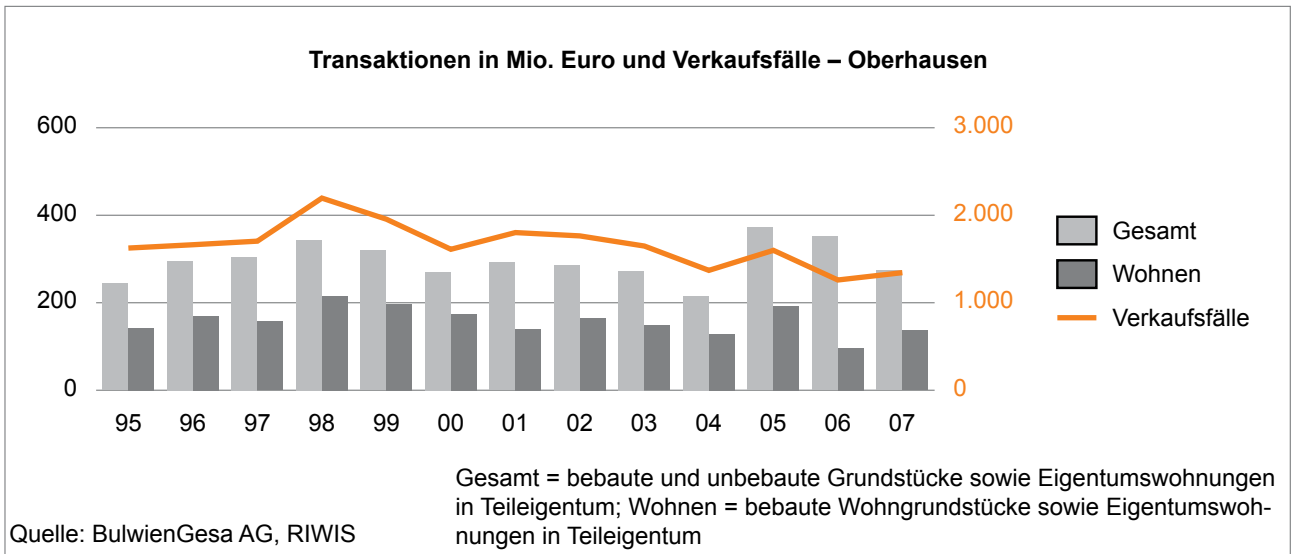
- Finanz, Kredit, Versicherung
- Produzierendes Gewerbe
- Gesundheit, Soziales
- Technologie, Medien, Telekommunikation
- Logistik
- Erziehung, Bildung
- Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung
- Groß- und Einzelhandel
- Gastgewerbe
- Öffentliche Verwaltung
- Kfz-Handel, Tankstellen
- Sonstige
- sonstige HUDL
- Land-, Forstwirtschaft, Fischerei

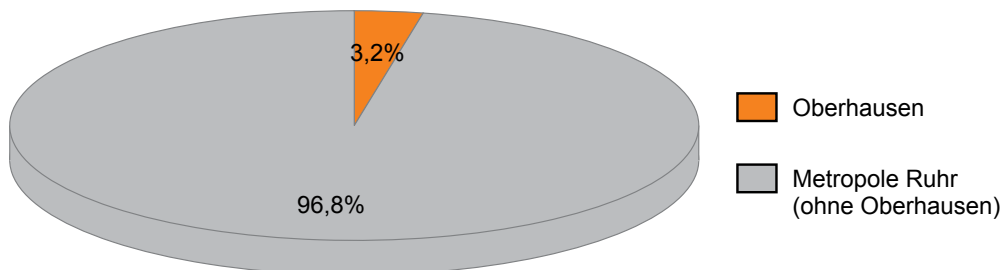
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Oberhausen

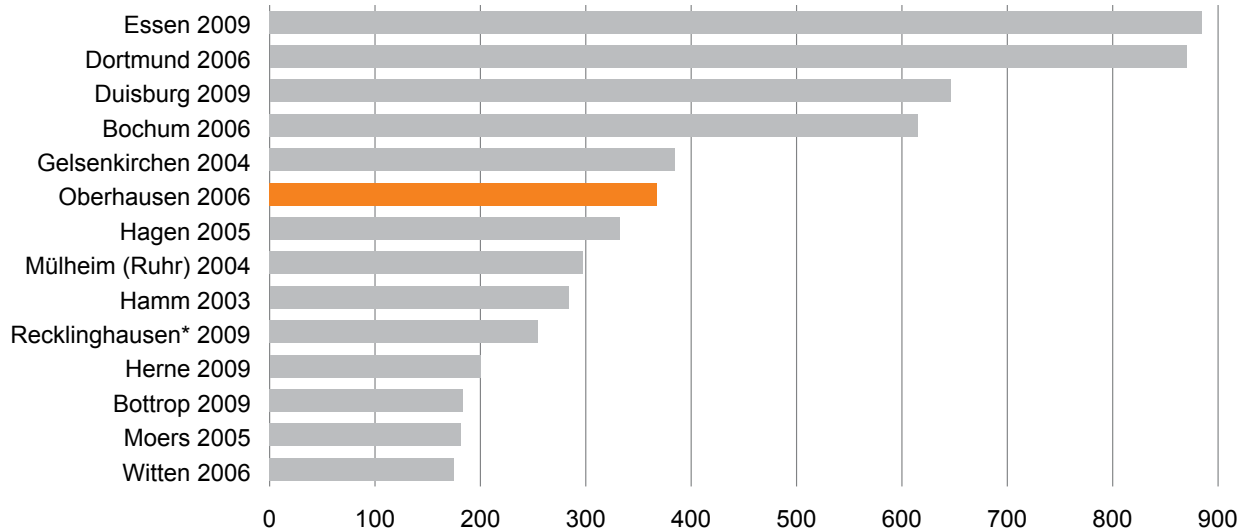


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



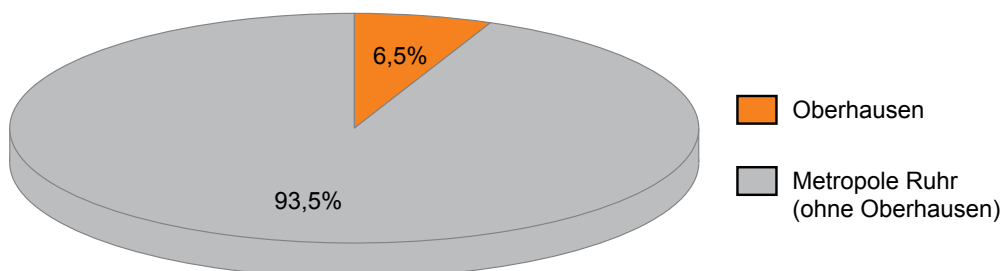
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Oberhausen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

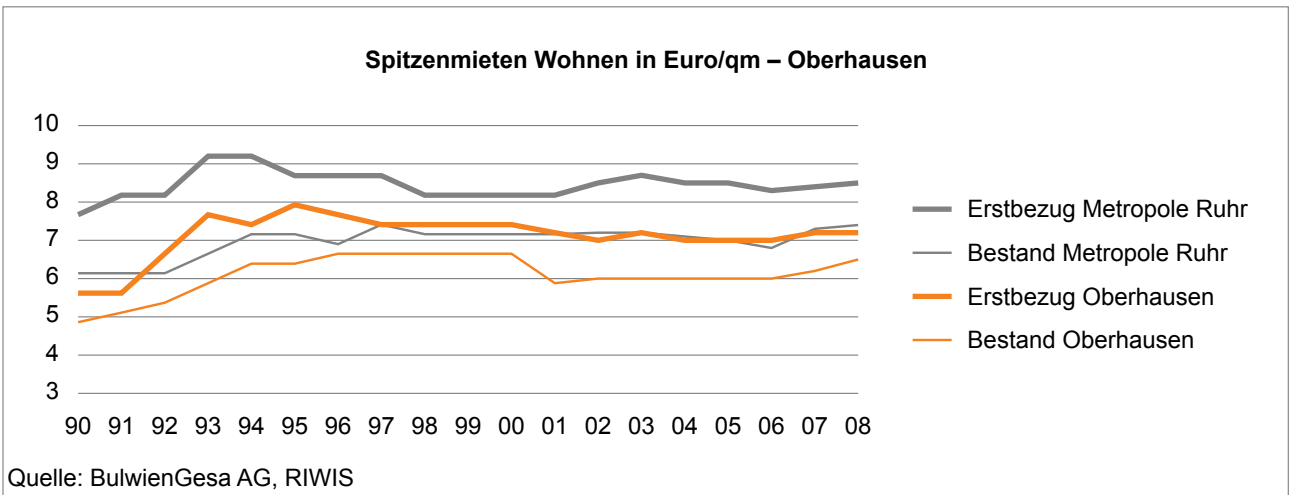
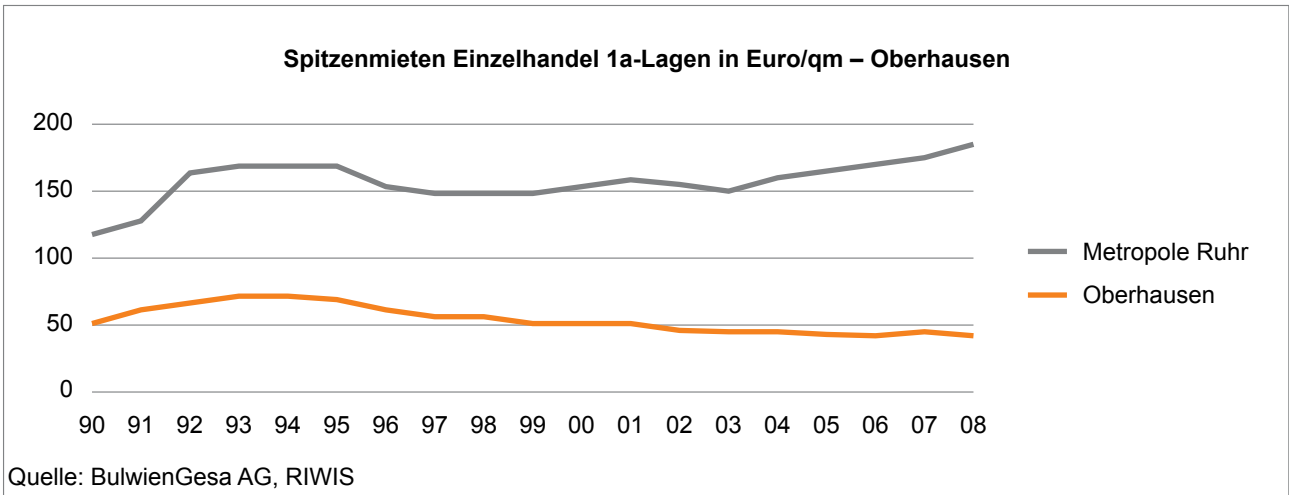
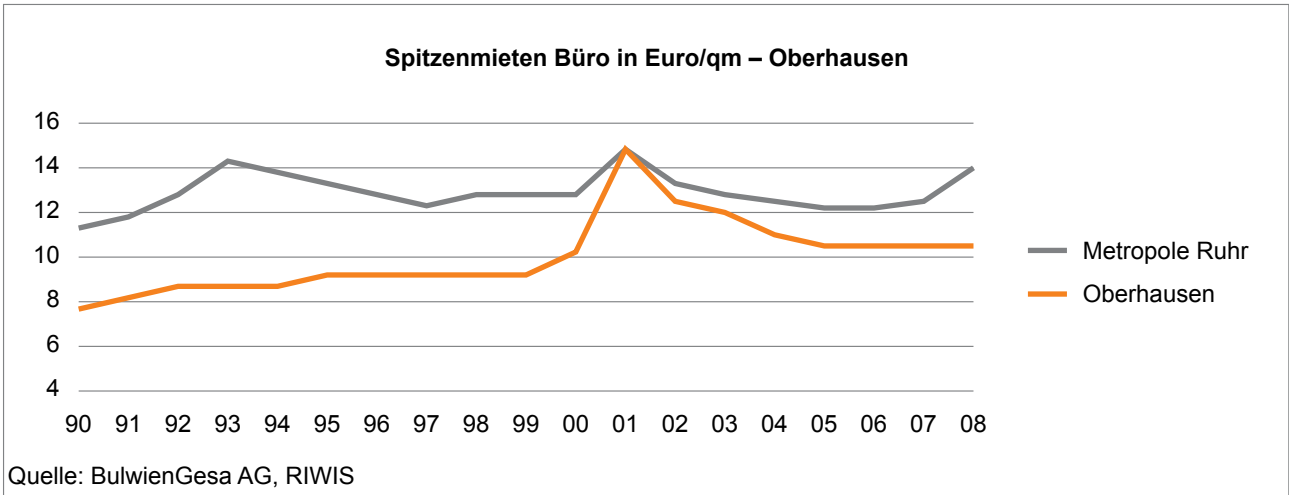
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Oberhausen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Oberhausen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





11. Gelsenkirchen

Wirtschaft und Beschäftigung

Gelsenkirchen zählt mit ca. 265.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Gelsenkirchen einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung um mehr als -9 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust um ca. -11,0 % fortsetzen.

Bis in die achtziger Jahre des 20. Jahrhunderts war Gelsenkirchen stark von der Montanindustrie geprägt. Mit dem bereits in den 60er Jahren einsetzenden Strukturwandel verlor dieser Industriezweig zunehmend an Bedeutung. In der Folge gewannen in Gelsenkirchen der Dienstleistungs-, der Technologie- und der Forschungsbereich an Bedeutung. Entsprechend haben sich Institutionen wie der Wissenschaftspark Rheinelbe, das Institut für Arbeit und Technik, das Hygieneinstitut Ruhrgebiet, das Institut für biologische und chemische Informatik und das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme in Gelsenkirchen etabliert.

Gelsenkirchen weist aktuell rund 68.200 sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigte auf. Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung dokumentiert den noch anhaltenden Strukturwandel. Mittlerweile sind rund 75 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig.

Bürobeschäftigung

Gelsenkirchen zählt aktuell rund 23.800 sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsbereufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Masterflex AG, Küppersbusch Gruppe), im Bereich Gesundheit/Soziales (z. B. Hygiene-Institut des Ruhrgebiets, Kliniken, Pflegedienste) sowie in der Öffentlichen Verwaltung (z. B. Fachhochschule für öffentliche Verwaltung) und im Handel (z. B. Roller Möbel-Discount) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Gelsenkirchen um ca. -860 Arbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -3,5 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit mehr als -370 im Produzierenden Gewerbe verloren gegangen. Weiterhin verzeichneten die sog. Sonstige Bereiche, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, einen Rückgang von -220 Büroarbeitsplätzen. Dies spiegelt die breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur von Gelsenkirchen wieder.

In den Bereichen Technologie, Medien und Telekommunikation, z. B. mit der SBI Ruhr GmbH (IT-Services) und der Tectum Group (Call Center) und Gesundheit/Soziales ist ein Wachstum um insgesamt rund 260 Büroarbeitsplätze eingetreten.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Gelsenkirchen, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Gelsenkirchen wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 346 Mio. Euro verzeichnet. Wohnimmobilien nehmen mit durchschnittlich rund 60 % einen vergleichsweise hohen Anteil ein. Nach insgesamt relativ gleichbleibenden Gesamtumsätzen lag der Umsatz zuletzt leicht unterdurchschnittlich bei rund 343 Mio. Euro. Die Zahl der Verkaufsfälle lag mit rund 1.550 Verträgen unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 1.700 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Gelsenkirchen zuletzt auf 5,3 %.

Büromarkt

Auf dem Büromarkt wurden zuletzt Umsätze von etwa 10.000 qm erzielt und das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Die Flächenumsätze in Gelsenkirchen zeigen damit nach zwischenzeitlich sehr schwachen Jahren erneut einen Aufwärtstrend.

Mit rund 4.600 qm entfällt jedoch ein erheblicher Anteil des getätigten Umsatzes auf den Neubau des Polizeigebäudes am Wildenbruchplatz (Eigennutzung). Im Übrigen basiert der Flächenumsatz - wie auch in schwachen Jahren zuvor - vor allem auf der Vermietung kleinteiliger Büroflächen. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Gelsenkirchen einen Anteil von lediglich 2,1 %. Damit zählt Gelsenkirchen zu den kleineren und weniger bedeutenden Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Gelsenkirchen verfügt über 384.800 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen 12.000 qm GLA auf das Bahnhofs-Center, 7.000 qm Verkaufsfläche auf das WEKA-Karree und weitere 17.800 qm Verkaufsfläche auf das Fachmarktzentrum Dahlbusch.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Gelsenkirchen hat daran einen Anteil von 6,8 %. Im Vergleich zur Nachbarstadt Oberhausen hat Gelsenkirchen damit einen wesentlich höheren Anteil innerstädtischer Einzelhandelsflächen aufzuweisen.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,50 Euro/qm etwa 38 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 90er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, verlaufen seither aber mit geringen Schwankungen auf anhaltend niedrigem Niveau.

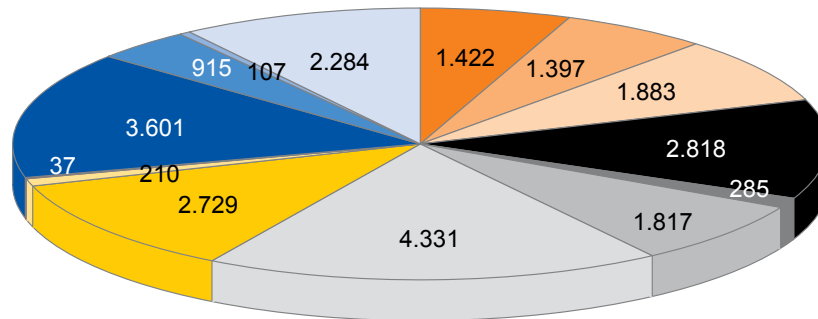
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren realisierten Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind im Nordsternpark und im Wissenschaftspark (z. B. Innova-Haus) angesiedelt. Planungen konzentrieren sich aktuell auf den Gewerbe- und Landschaftspark Nordstern in Gelsenkirchen-Horst und den Umbau des Hans-Sachs-Hauses in der Altstadt.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Gelsenkirchen werden aktuell Spitzenmieten von 62 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich leicht sinkt. Das Mietniveau in Gelsenkirchen liegt damit etwa 66 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass die Gelsenkirchener City als Einzelhandelsstandort eine relativ geringe regionale Bedeutung innerhalb der Metropole Ruhr hat.

Die Wohnungsmieten in Gelsenkirchen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,70 Euro/qm etwa 20 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Gelsenkirchen Mieten von bis zu 5,00 Euro/qm aufgerufen. Bei Wiedervermietungen liegt Gelsenkirchen damit immerhin 32 % unter der höchsten Bestandsmiete der Metropole Ruhr von 7,40 Euro/qm (Bochum).

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum vergleichsweise groß – und im Bestandswohnen gegenüber dem Vorjahr sogar weiter angewachsen, so dass Gelsenkirchen bereits zu den weniger gefragten Wohnstandorten zählt.

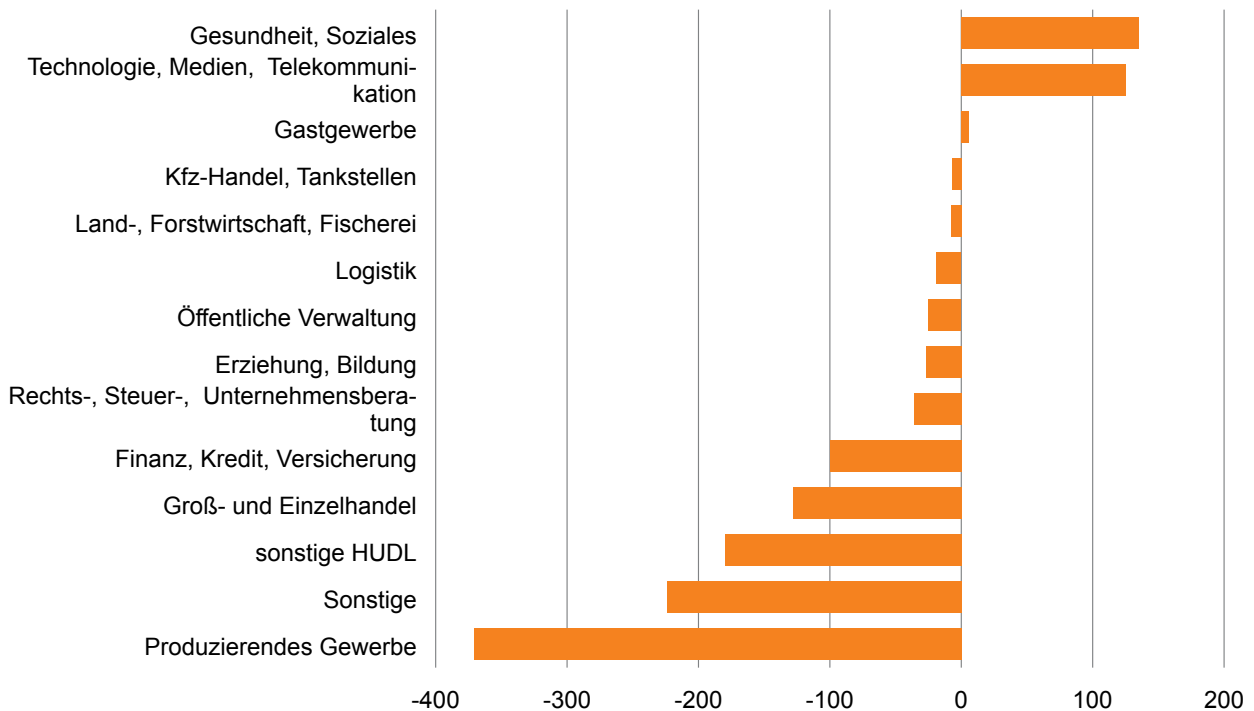
SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Gelsenkirchen



- | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Finanz, Kredit, Versicherung | sonstige HUDL | Gesundheit, Soziales |
| Technologie, Medien, Telekommunikation | Produzierendes Gewerbe | Erziehung, Bildung |
| Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung | Groß- und Einzelhandel | Gastgewerbe |
| Öffentliche Verwaltung | Kfz-Handel, Tankstellen | Sonstige |
| Logistik | Land-, Forstwirtschaft, Fischerei | |

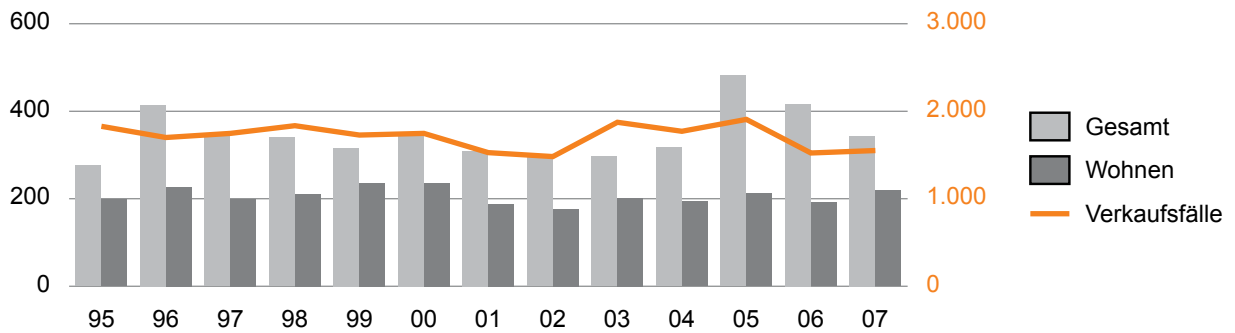
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

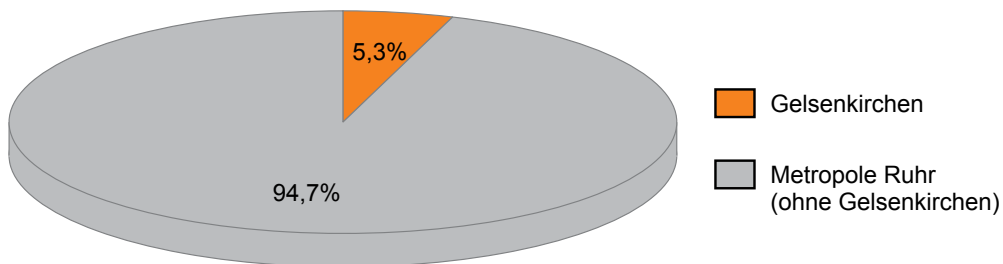
Transaktionen in Mio. Euro und Verkaufsfälle – Gelsenkirchen



Gesamt = bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum; Wohnen = bebaute Wohngrundstücke sowie Eigentumswohnungen in Teileigentum

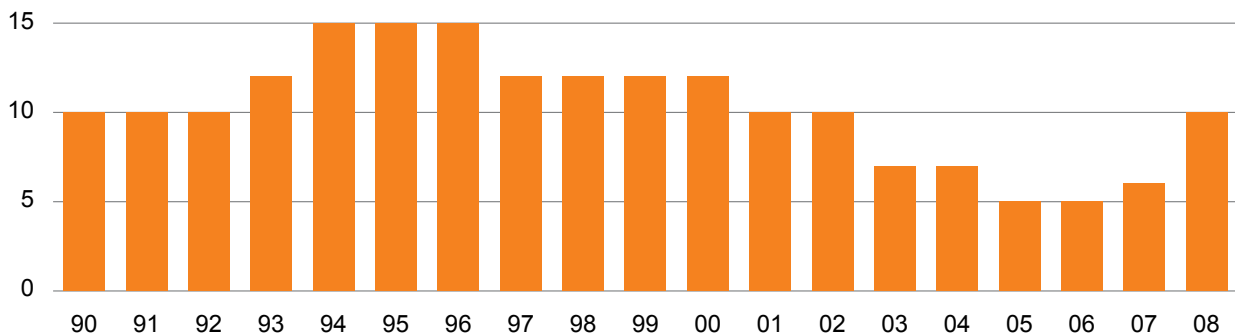
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Anteil am Transaktionsvolumen (Euro) 2007 – Gelsenkirchen

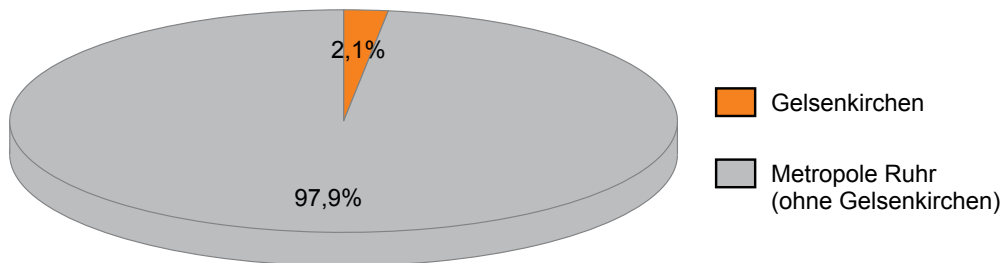


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

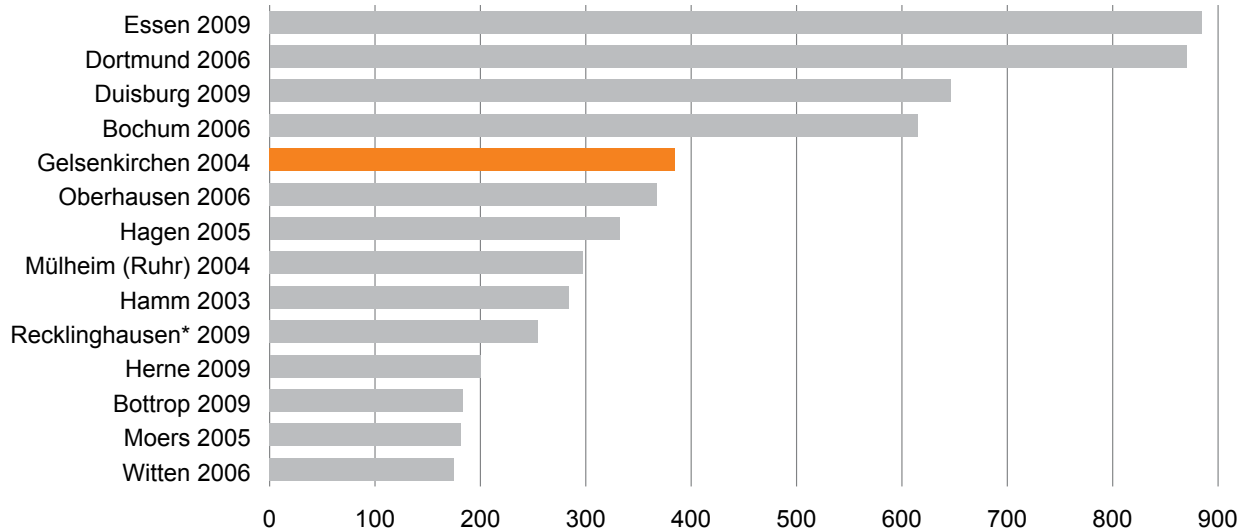
Büroflächenumsatz in 1.000 qm (MF-G) – Gelsenkirchen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

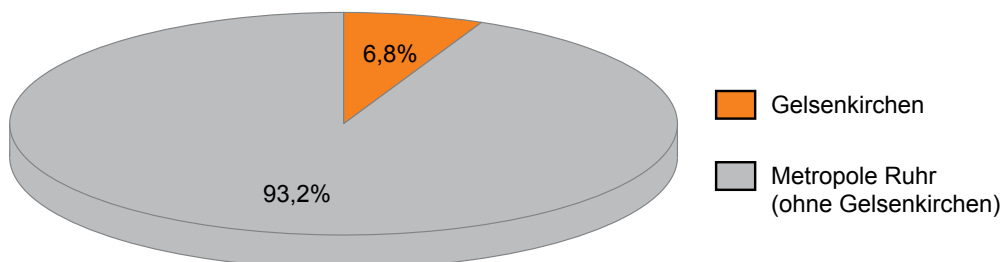
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Gelsenkirchen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

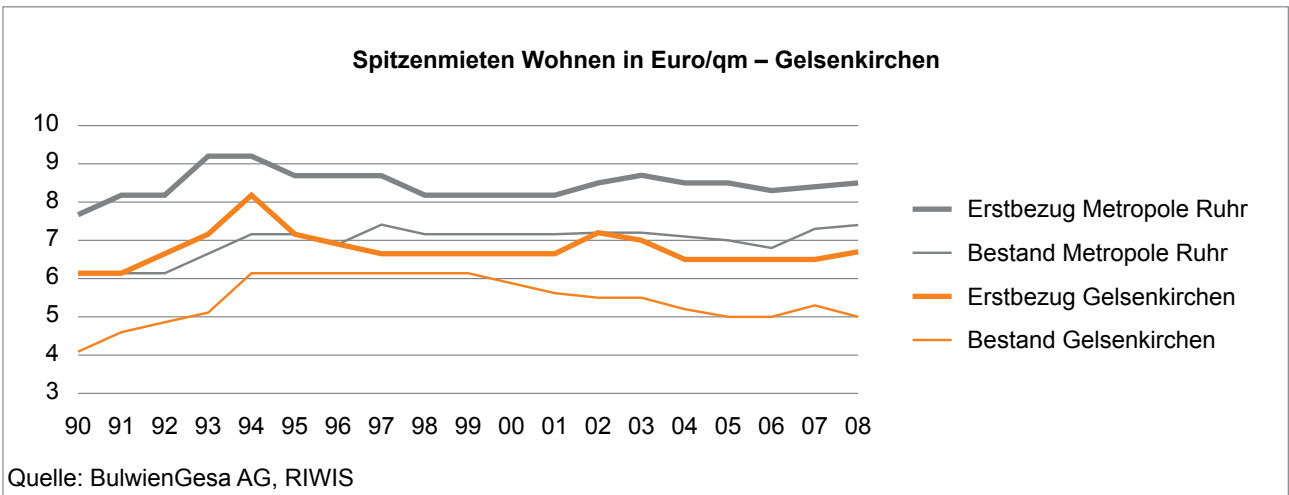
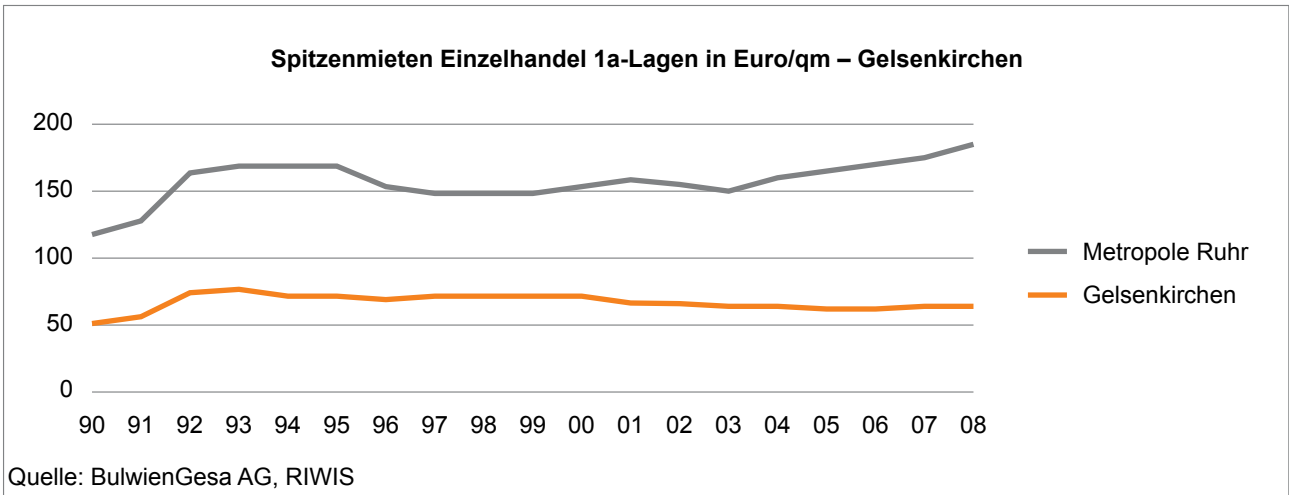
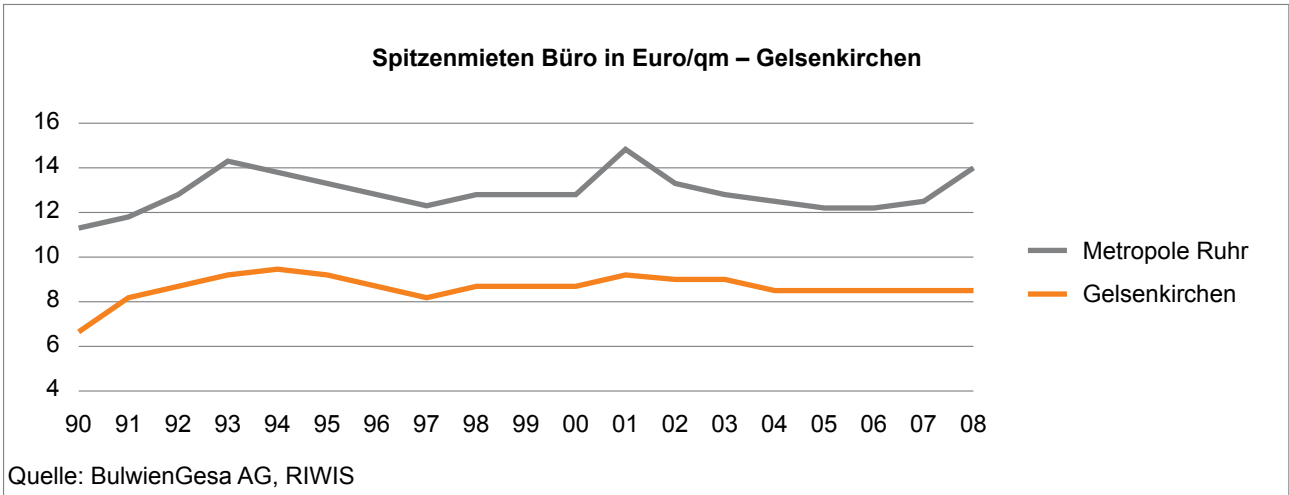
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Gelsenkirchen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Gelsenkirchen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





12. Recklinghausen

Wirtschaft und Beschäftigung

Die Stadt Recklinghausen gehört mit knapp 120.500 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Recklinghausen einen Einwohnerrückgang um -5,3 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust um rund -7,2 % fortsetzen.

Die Wirtschaftsstruktur in Recklinghausen kennzeichnet sich durch erhebliche Vielfalt und einen Branchenmix aus Elektrotechnik, Baugewerbe, Handel, Kredit- und Versicherungs- sowie Gesundheitswesen. Die seit Anfang der 90er Jahre deutlich rückläufige Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigten spiegelt den noch anhaltenden Strukturwandel wieder. Mit rund 25 % stellt das Verarbeitende Gewerbe den größten Beschäftigungsbereich, allerdings nimmt der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich deutlich zu. Hier sind Erziehung/ Gesundheit sowie Handel die Kernbereiche.

Transaktionsvolumen

In Recklinghausen wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 193 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil des Teilmarktes Wohnen erreicht mit durchschnittlich 104 Mio. Euro einen Anteil von rund 54 %. Zuletzt wurde ein Gesamtumsatz von rund 208 Mio. Euro erzielt. Im Teilmarkt Wohnen lag der Umsatz bei rund 120,3 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr fiel der Gesamtumsatz zwar deutlich geringer aus, gleichzeitig konnte der Anteil der Wohnimmobilien auf 58 % gesteigert werden. Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Recklinghausen zuletzt auf 3,2 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Recklinghausen lag zuletzt bei etwa 4.000 qm. Die Flächenumsätze in Recklinghausen sind seit Ende der 90er Jahre kontinuierlich rückläufig bzw. stagnieren auf niedrigem Niveau. Insbesondere nach einem kurzen Zwischenhoch sind deutlich geringere Vermietungen von Büroflächen feststellbar, die zudem vor allem kleinteilige Büroflächen betreffen. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in

Recklinghausen einen Anteil von lediglich 0,9 %. Damit zählt Recklinghausen zu den kleinsten Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Recklinghausen verfügt über 254.600 qm Verkaufsfläche, durch den Bau von Trends ist die Verkaufsfläche um 25.000 qm gestiegen. Es entfallen rund 20.400 qm GLA auf das Löhrhof-Center in der Recklinghauser City, das nach einem Neubau 38.600 qm GLA umfassen wird. Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Recklinghausen hat daran einen Anteil von lediglich 4,0 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

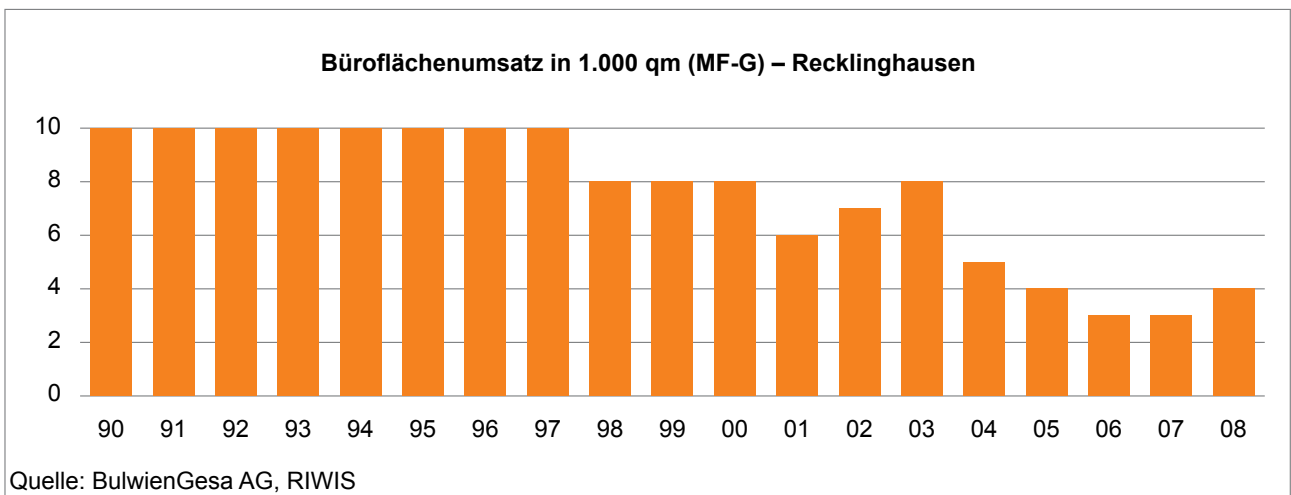
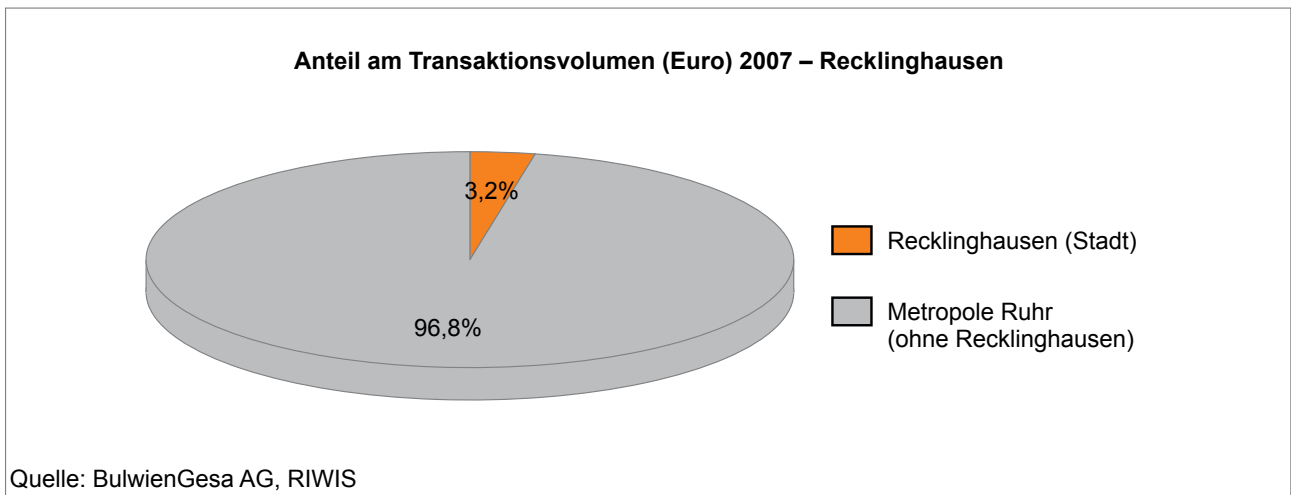
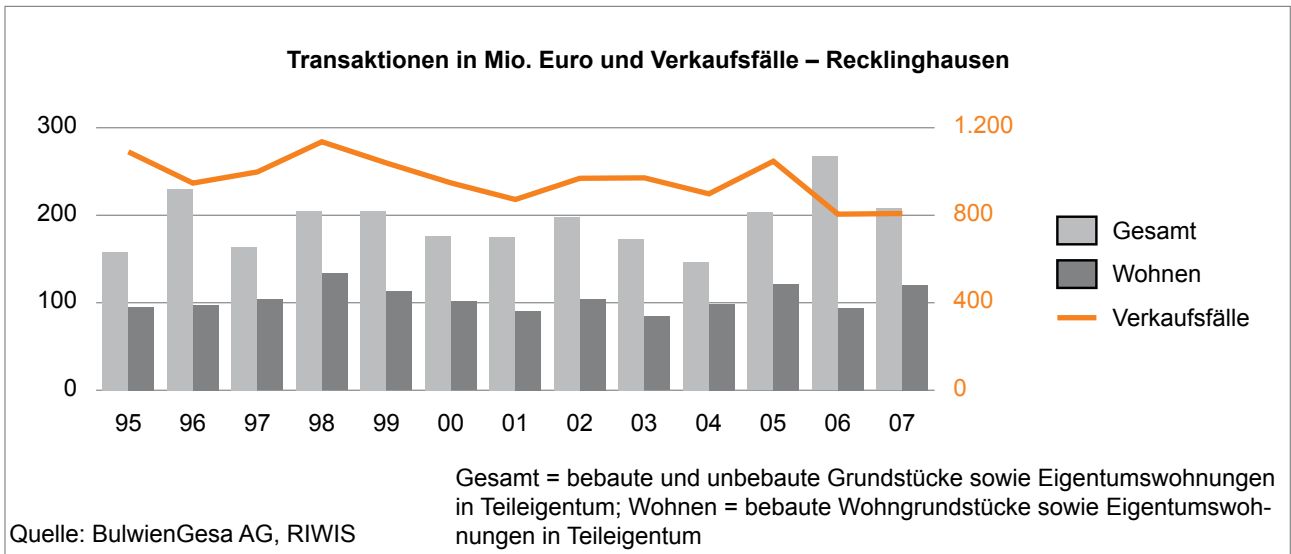
Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 7,50 Euro/qm etwa 46 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 90er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, jedoch nach 2000 in gleichem Maße gesunken.

Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Recklinghausen waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Dies ist ebenso wie das rückläufige Mietniveau ein Indiz für die geringe Bedeutung von Recklinghausen als Bürostandort.

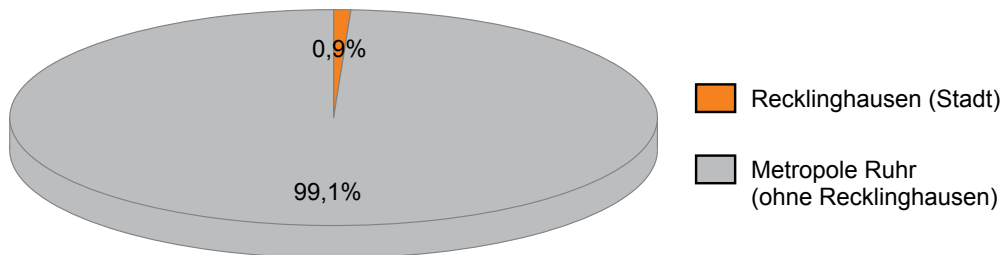
Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Recklinghausen werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 45 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Beginn der 90er Jahre kontinuierlich gesunken ist und sich zuletzt etwas stabilisiert hat. Mit einer Spitzenmiete, die etwa 76 % unter dem höchsten, in der Metropole Ruhr erzielbaren Mietniveau von 185 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass die Recklinghausener City als Einzelhandelsstandort eine sehr geringe regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Recklinghausen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,50 Euro/qm etwa 23 % unter dem regionalen Spitzenniveau von 8,50 Euro/qm in Essen. Für Bestandswohnungen werden in Recklinghausen Mieten von bis zu 5,80 Euro/qm aufgerufen. Hier liegt Recklinghausen etwa 20 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Spitzenmiete in der Region.

Die Spanne zwischen Neubau- und Bestandsmieten ist in den vergangenen Jahren deutlich geschrumpft, was auf einer seit 2001 relativ stabilen Mietentwicklung im Bestandsbereich bei gleichzeitig rückläufigen Neubaumieten beruht.

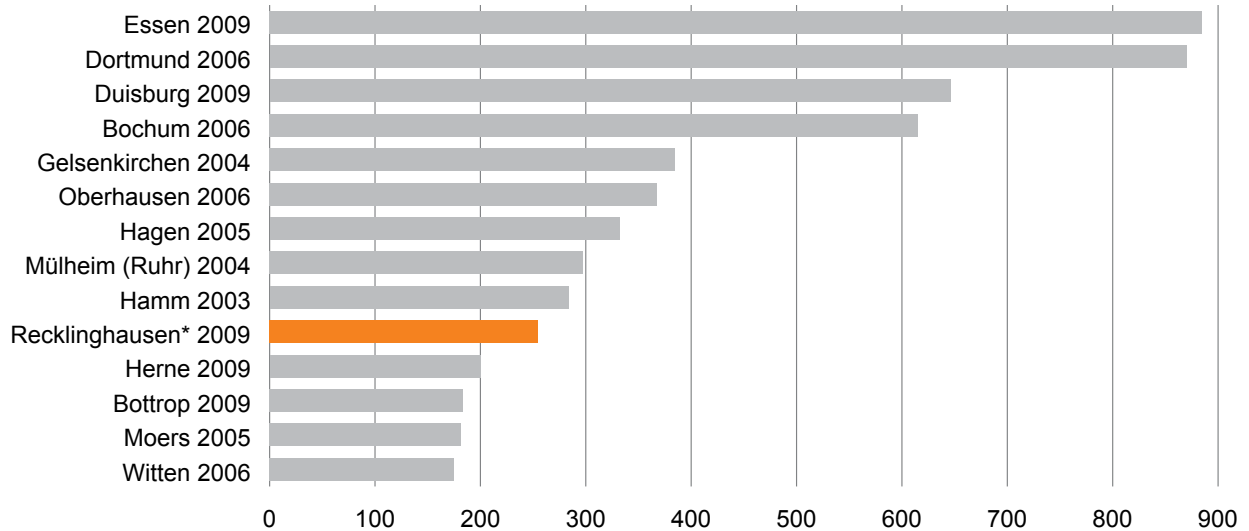


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

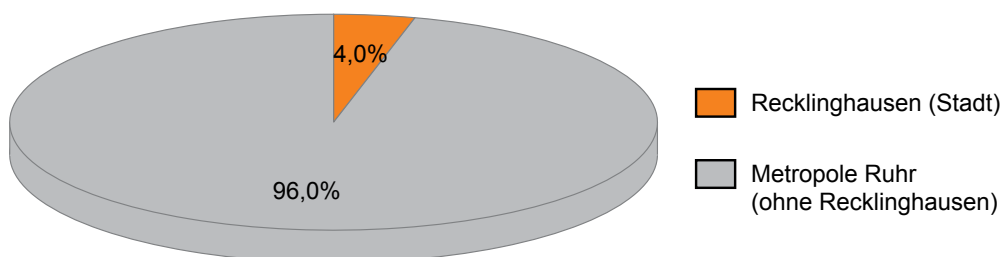
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

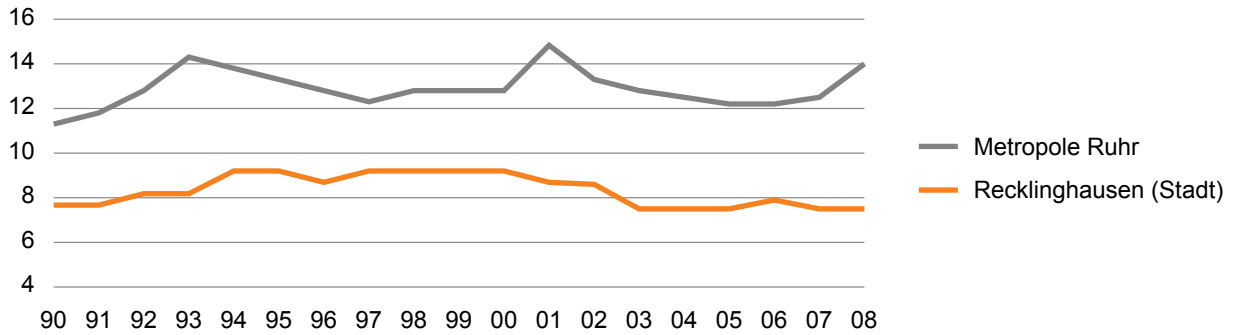
* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Recklinghausen



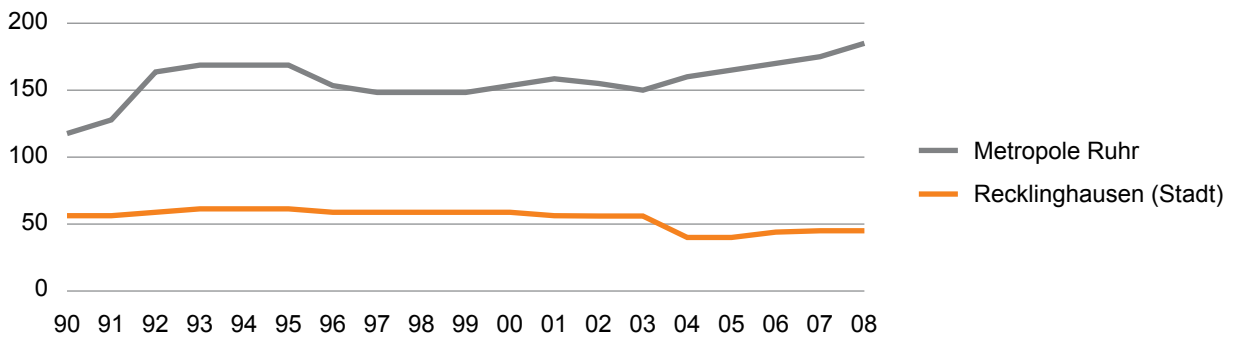
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Büro in Euro/qm – Recklinghausen



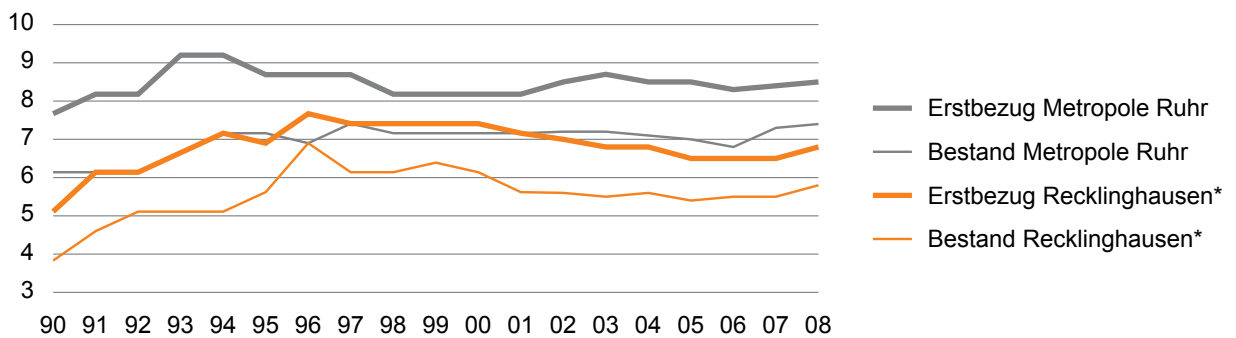
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Einzelhandel 1a-Lagen in Euro/qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Spitzenmieten Wohnen in Euro/qm – Recklinghausen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



13. Herne

Wirtschaft und Beschäftigung

Herne gehört mit rund 168.500 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise mäßigen Rückgang der Bevölkerung um -6,4 %. Bis 2020 wird sich der Einwohnerverlust um -7,3 % fortsetzen.

Die Wirtschaftsstruktur in Herne ist traditionell vom Bergbau und der chemischen Industrie geprägt. Der Sitz der Hauptverwaltung der Deutschen Steinkohle AG dokumentiert den noch immer hohen Stellenwert des Bergbaus im Wirtschaftsgefüge. Dennoch wandelt sich auch Herne zu einer stärker dienstleistungsorientierten Wirtschaft. Herne hat aktuell rund 44.600 sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigte. Bereits rund 70 % der SVP-Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig und vor allem in den Bereichen Gesundheit/Erziehung, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie Handel. Im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes bilden die Branchen Maschinenbau, Logistik, Engineering und Recycling die Schwerpunkte.

Bürobeschäftigung

Herne zählt aktuell rund 16.000 sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten haben Beratungsunternehmen (z. B. Donaldsons Deutschland GmbH), allgemeine Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Deutsche Steinkohle AG, Evonik Degussa GmbH, Sasol Germany GmbH), der Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken und Pflegedienste) und als Sonstige klassifizierte Unternehmen. Als Sonstige werden durch die BfA all jene Bürobeschäftigten gelistet, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, wie z. B. der bundesweit größte Busreiseveranstalter Anton Graf GmbH Reisen & Spedition.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Herne um ca. -2.200 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -12 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit -1.980 im Produzierenden Gewerbe verloren gegangen. Weiterhin verzeichneten v. a. Beratungsunternehmen (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Steuerprüfungsgesellschaften, Marketing- und Medienberatungen) einen Rückgang von Büroarbeitsplätzen.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Herne, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Herne wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 243 Mio. Euro verzeichnet. Der Teilmarkt der Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich rund 171 Mio. Euro und einem Anteil von rund 70 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt lag der Umsatz von rund 286 Mio. Euro erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis. Im Teilmarkt Wohnen lag der Umsatz bei 181 Mio. Euro. Der Anteil der Wohnimmobilien lag wie bereits im Vorjahr bei unterdurchschnittlichen rund 64 %.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr sank der Anteil von Herne geringfügig auf 4,4 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Herne lag zuletzt bei etwa 4.500 qm. Die Flächenumsätze in Herne bewegen sich seit Mitte der 90er Jahre und insbesondere seit 2003 auf anhaltend niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Herne einen Anteil von lediglich 1 %. Damit zählt Herne zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Herne verfügt über 200.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein rund 11.500 qm GLA auf das City-Center in der Herner Innenstadt. Mit der Fertigstellung des geplanten Fachmarktzentums Stadttor-Center wird sich die Verkaufsfläche um 7.900 qm erhöhen.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Herne hat daran einen Anteil von lediglich 1,8 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,00 Euro/qm etwa 43 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Das langjährig (entgegen dem allgemeinen Trend) stabile Mietniveau in Herne zeigt derzeit erstmals einen Einbruch in der Mietentwicklung. Zwar profitierte Herne bislang erheblich von der Nähe zu Bochum, die jüngsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vom Nokia-Rückzug aus Bochum bis hin zur aktuellen Finanzkrise, bewirken eine negative Mietentwicklung nunmehr auch in Herne.

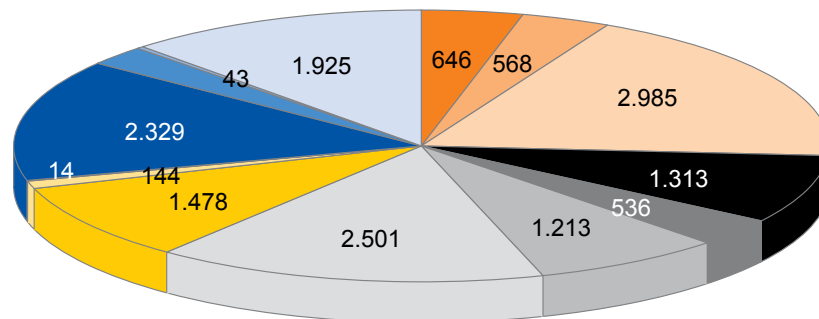
Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Herne waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. In 2009 ist jedoch mit der Fertigstellung des Stadttor-Centers zu rechnen, wo u. a. etwa 1.900 qm Bürofläche (Nettonutzfläche) errichtet werden.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Herne werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 31 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Beginn der 90er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Mit einer Spitzenmiete, die 83 % unter dem höchsten in der Metropole Ruhr erzielbaren Mietniveau von 185 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Herne als Einzelhandelsstandort geringe regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Herne liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6 Euro/qm fast 30 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Herne Mieten von bis zu 5,50 Euro/qm gezahlt. Hier liegt Herne etwa 26 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Spitzenmiete in der Region.

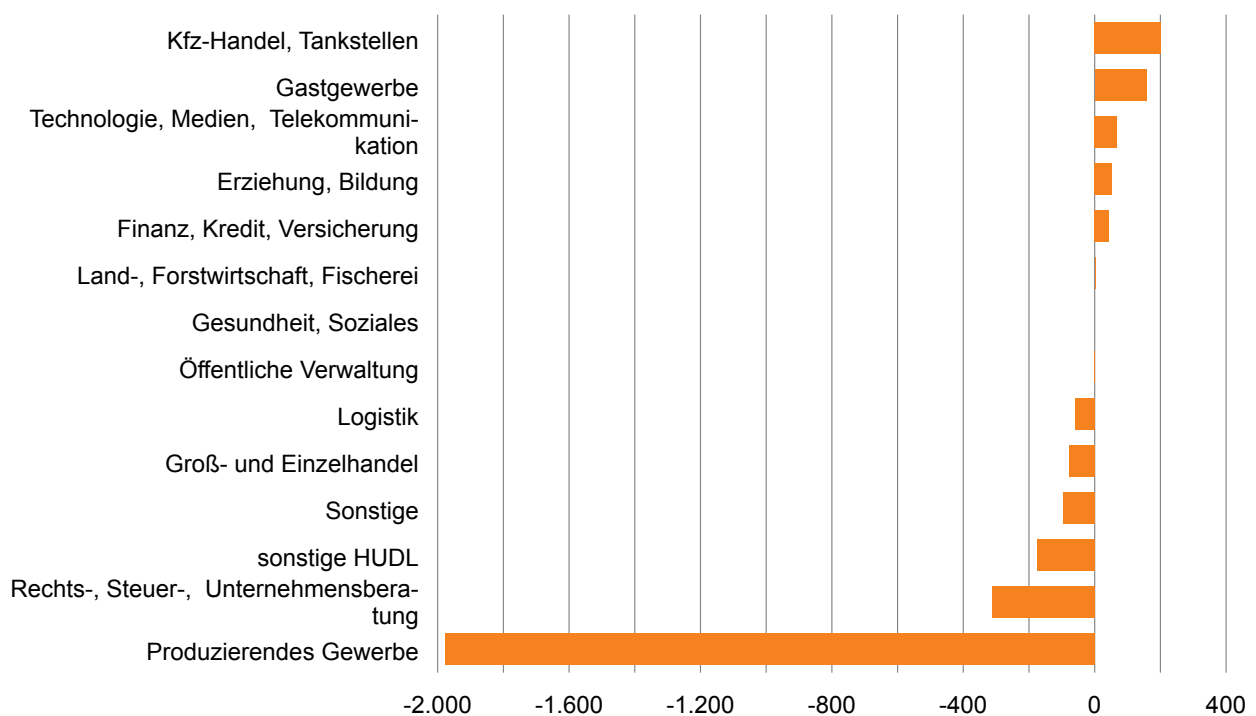
Die Spanne zwischen Neubau- und Bestandsmieten ist deutlich geschrumpft, was auf einer relativ stabilen Mietentwicklung im Bestandsbereich bei gleichzeitig rückläufigen Neubaumieten beruht. Die deutliche Distanz, vor allem zu den benachbarten Großstädten, verdeutlicht die geringe Attraktivität von Herne als Wohnstandort.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Herne

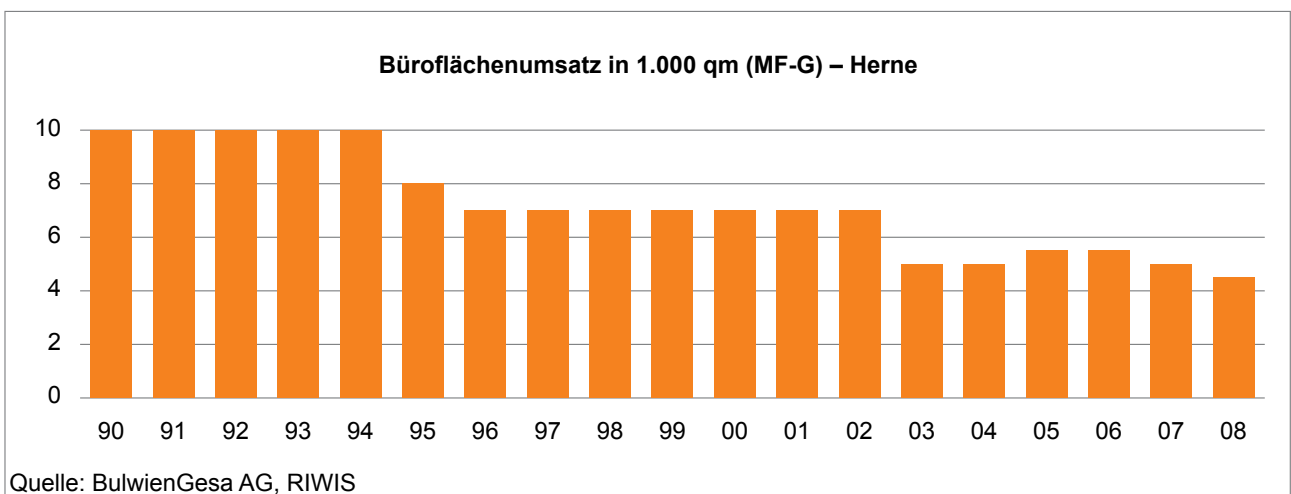
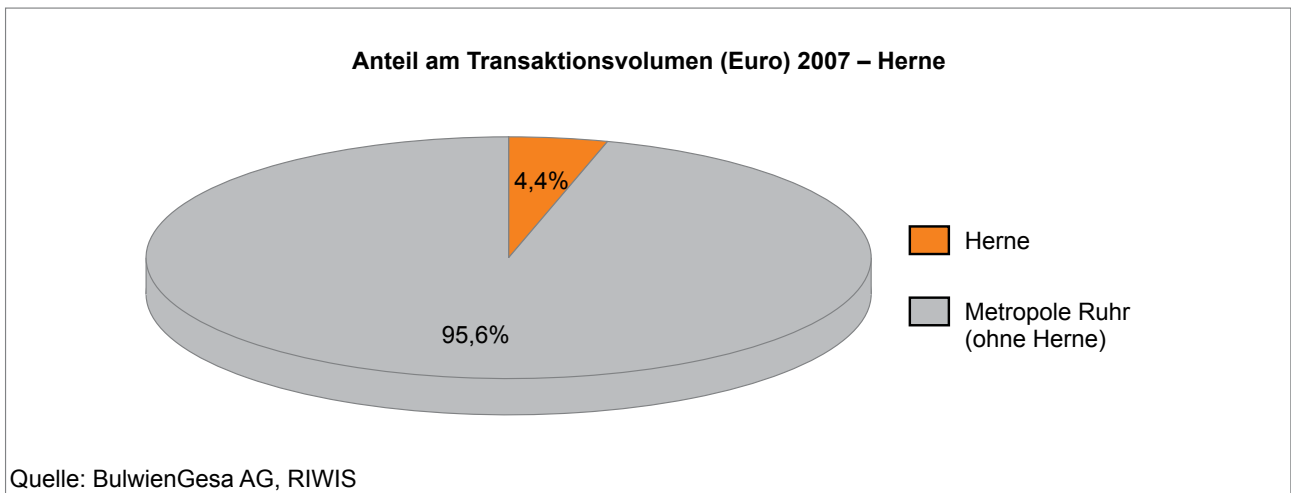
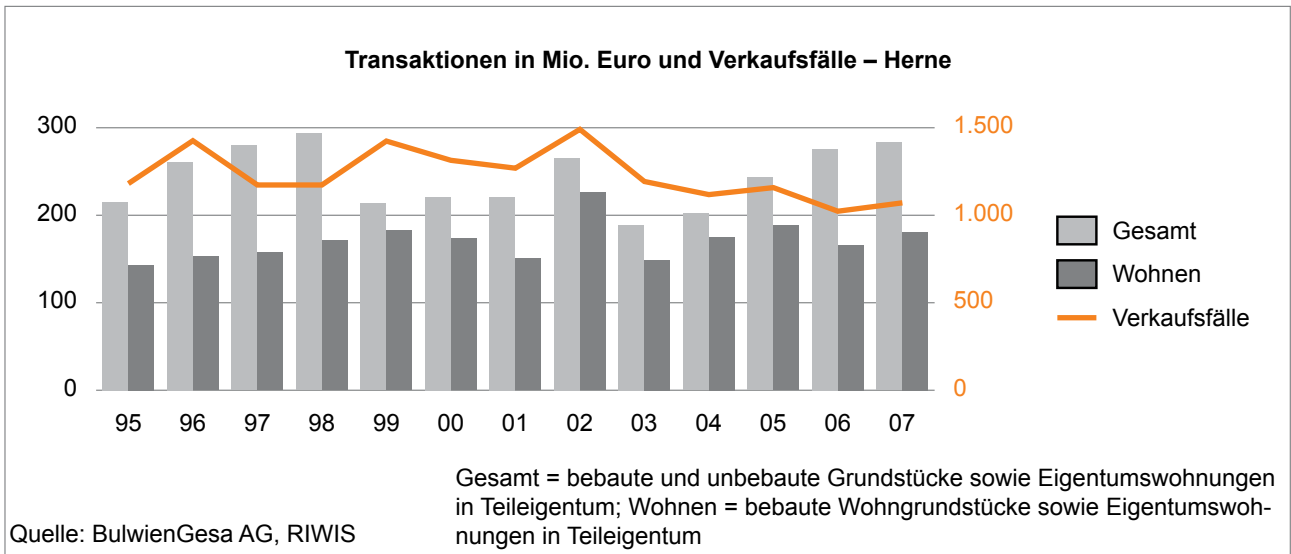


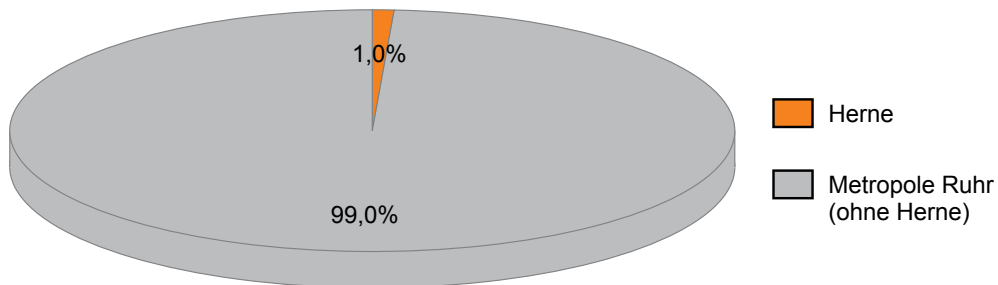
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Herne

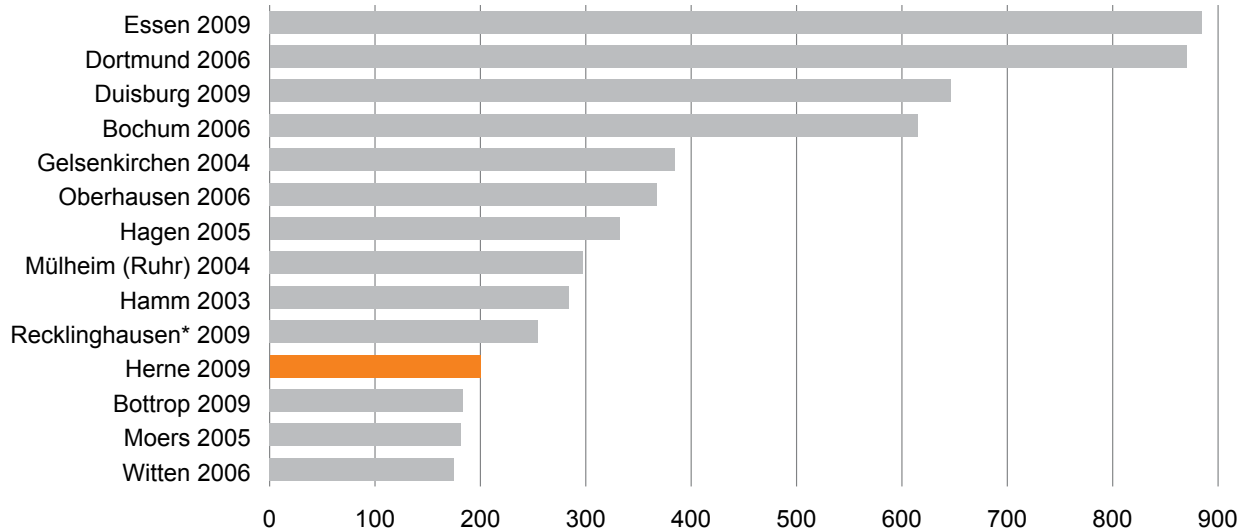


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



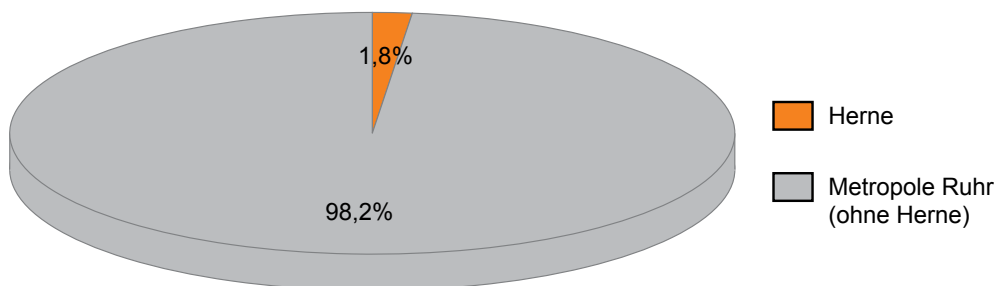
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Herne

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

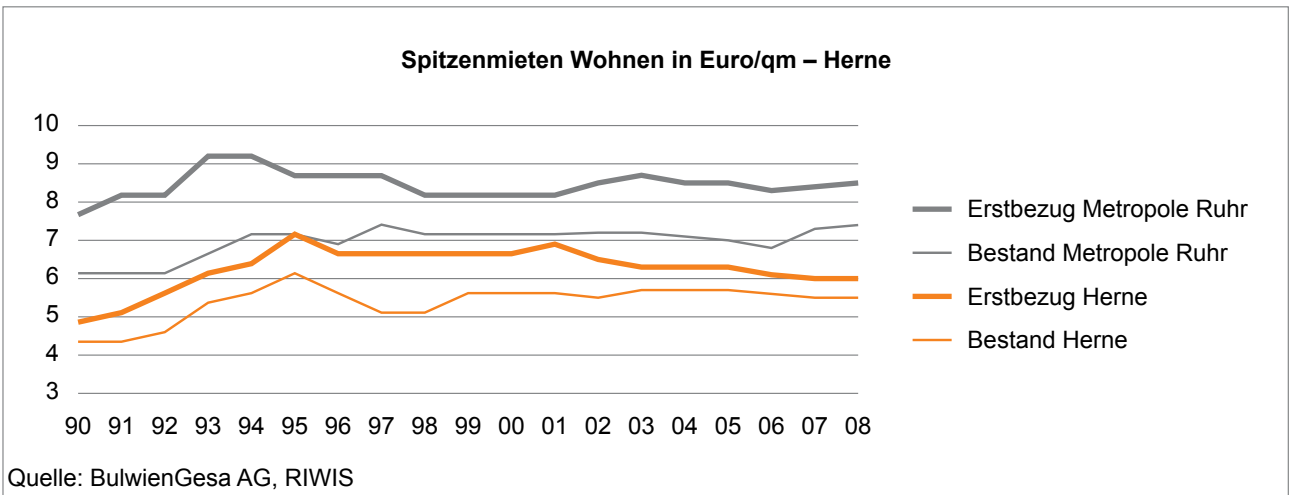
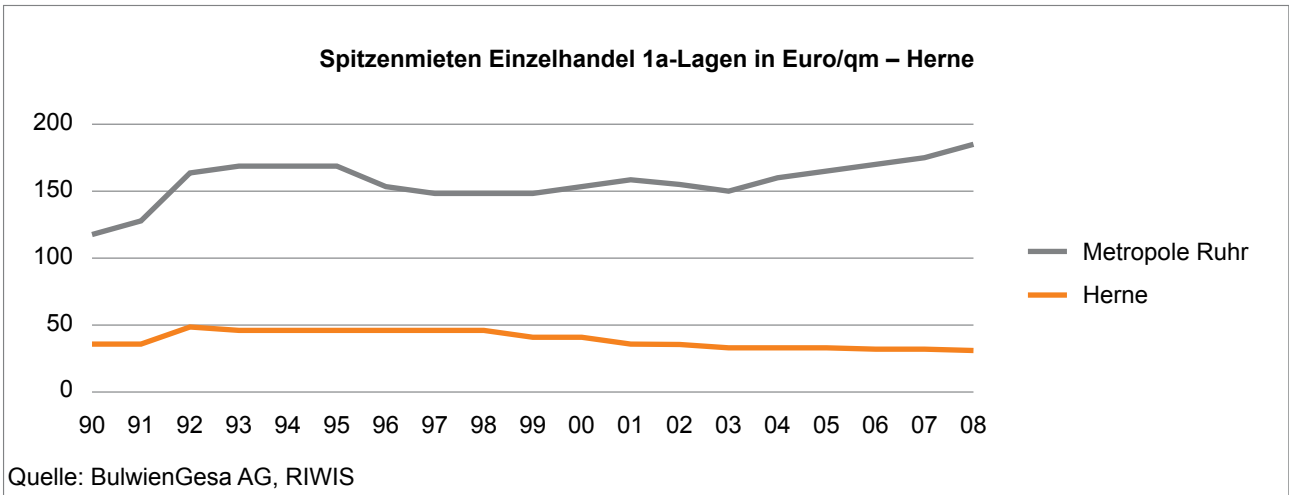
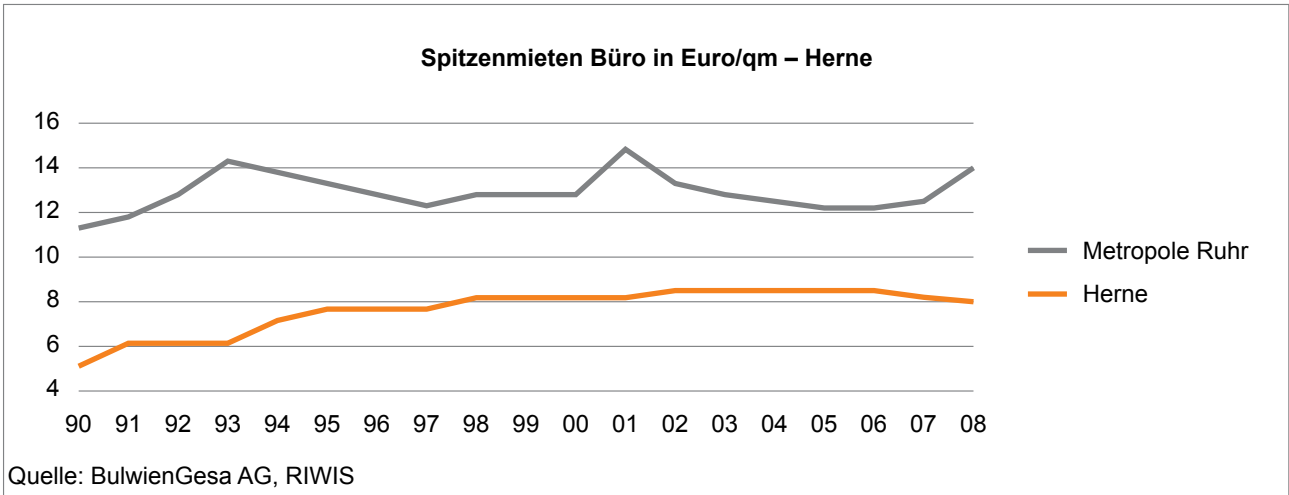
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Herne

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Herne

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





14. Witten

Wirtschaft und Beschäftigung

Witten zählt mit rund 99.600 Einwohner zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr und ist eine Große kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnete Witten einen kontinuierlichen, aber vergleichsweise mäßigen Einwohnerrückgang um 4,9 %.

Die Wirtschaftsstruktur in Witten ist geprägt von Stahlindustrie, Maschinenbau und chemischer Industrie. In den 1970er Jahren wurde eine Entwicklung als Standort für die Elektronikindustrie forciert. Der subventionierten Ansiedlung eines Siemens-Werkes folgten jedoch nicht die gewünschten Standorteffekte. Aktuell prägen im produzierenden Sektor Unternehmen wie Bosch Rexroth AG, Deutsche Edelstahlwerke GmbH und Pilkington Automotive den Standort Witten. Im Dienstleistungssektor zählt die Ostermann GmbH zu den wichtigsten Arbeitgebern in Witten. Zudem ist die Stadt Sitz der Universität Witten/Herdecke. Witten zählt aktuell rund 28.100 sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigte.

Transaktionsvolumen

In Witten wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilientransaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 124 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht mit durchschnittlich 88 Mio. Euro rund 70 %.

Zuletzt wurden ein Rekordumsatzvolumen von 200,3 Mio. Euro erreicht. Die Umsätze bei Wohnungsverkäufen erreichten mit 118,3 Mio. Euro ebenfalls Spitzenniveau. Angesichts des derart stark gesteigerten Gesamtvolumens lag der Anteil des Teilmarktes Wohnen jedoch lediglich bei 59 %.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Witten geringfügig auf 3,1 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Witten lag zuletzt bei etwa 4.000 qm. Die Flächenumsätze in Witten bewegen sich im gesamten Betrachtungszeitraum auf anhaltend niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Witten einen Anteil von lediglich 0,9 %. Damit zählt Witten zu den kleinsten und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Witten verfügt über 175.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen rund 16.000 qm GLA auf die Stadtgalerie in der Wittener City.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Witten hat daran einen Anteil von lediglich 3,1 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

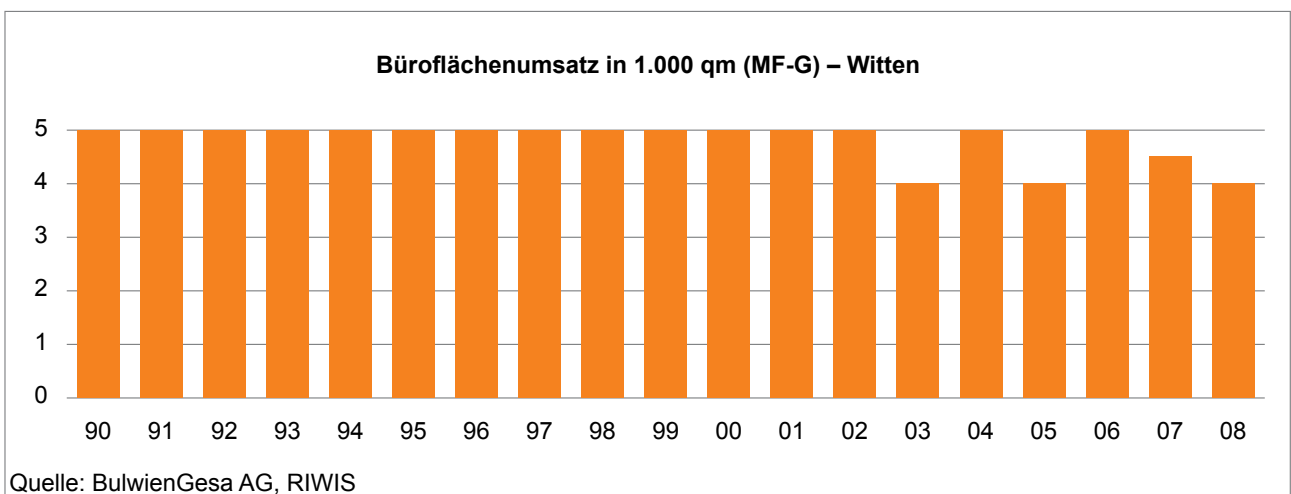
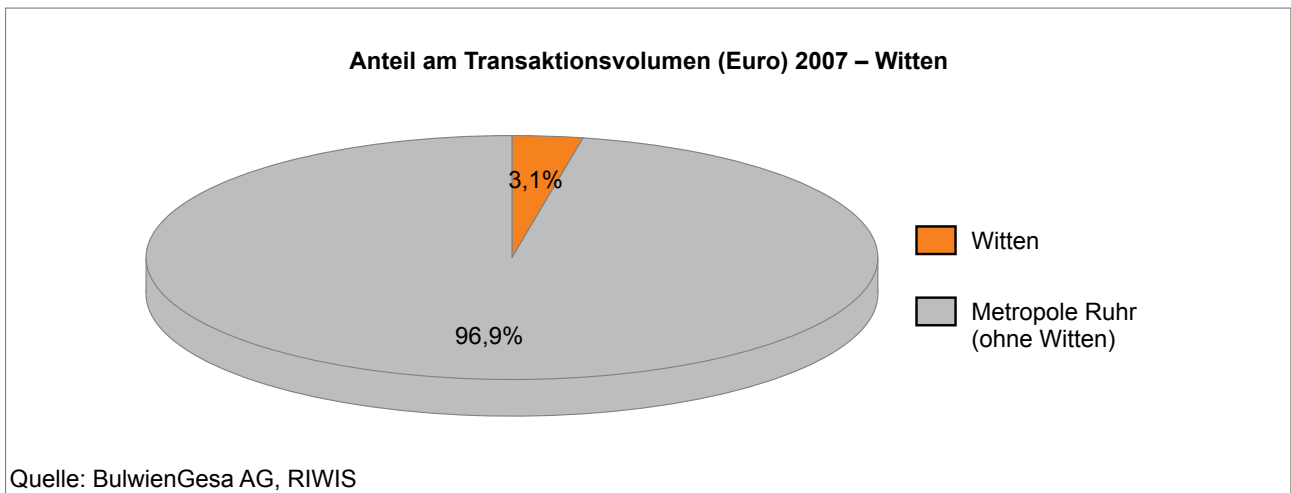
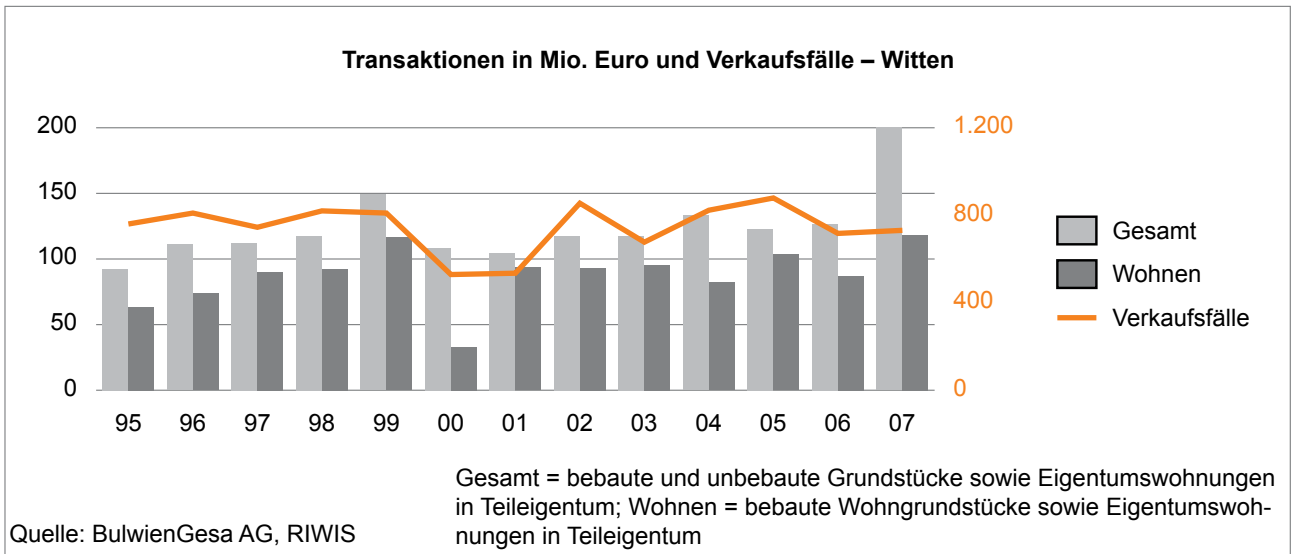
Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 6,00 Euro/qm etwa 57 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 90er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, seither jedoch anhaltend gesunken und verharren seit 2006 auf niedrigem Niveau.

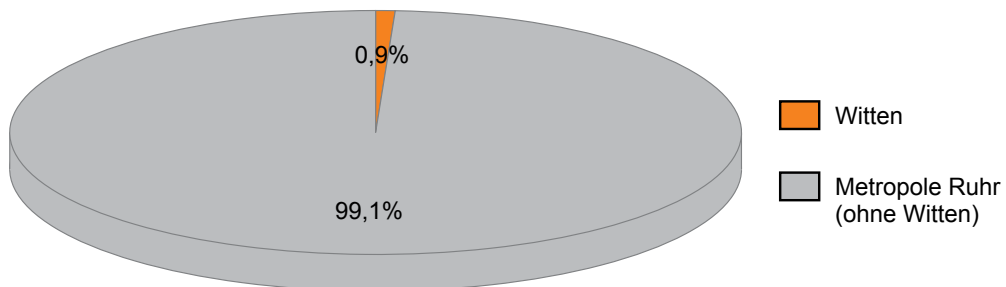
Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Witten waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen. Dies ist ebenso wie das rückläufige Mietniveau ein deutliches Indiz für die geringe Bedeutung von Witten als Bürostandort.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Witten werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 33 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich leicht gesunken ist. Das Mietniveau in Witten liegt damit fast 82 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass Witten als Einzelhandelsstandort keine regionale Bedeutung hat.

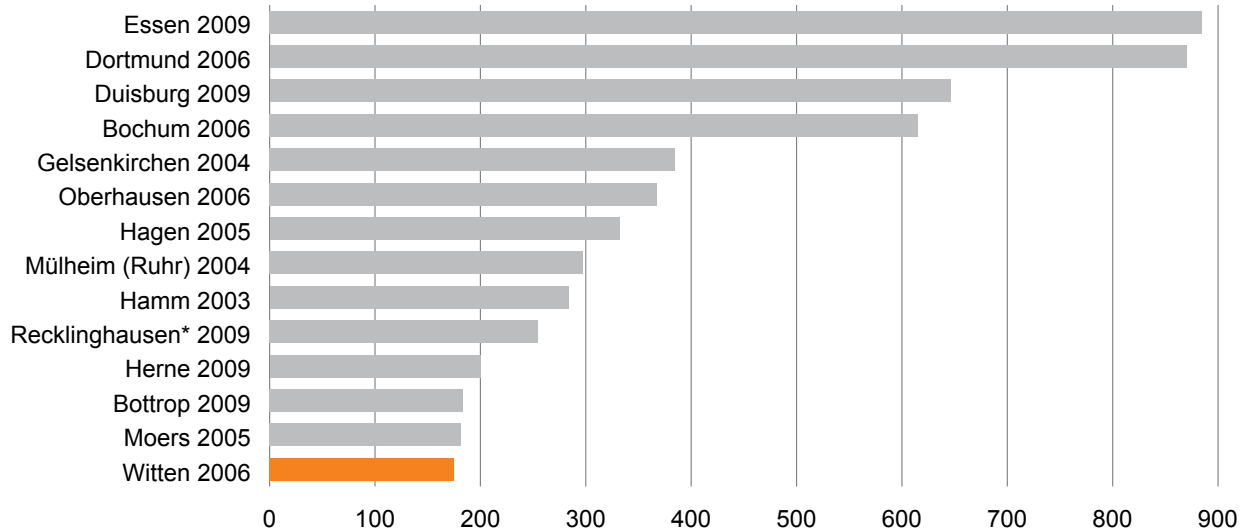
Die Wohnungsmieten in Witten liegen vor allem im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,60 Euro/qm etwa 22 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Witten Mieten von bis zu 5,60 Euro/qm erzielt. Bei Bestandswohnungen liegt Witten damit etwa 24 % unter dem höchsten Mietniveau, das mit 7,40 Euro/qm in Bochum aufgerufen wird.

In beiden Marktsegmenten konnte das kurze Anziehen der Mieten nicht stabilisiert bzw. fortgesetzt werden, so dass das Mietniveau in zuletzt wieder leicht absank.



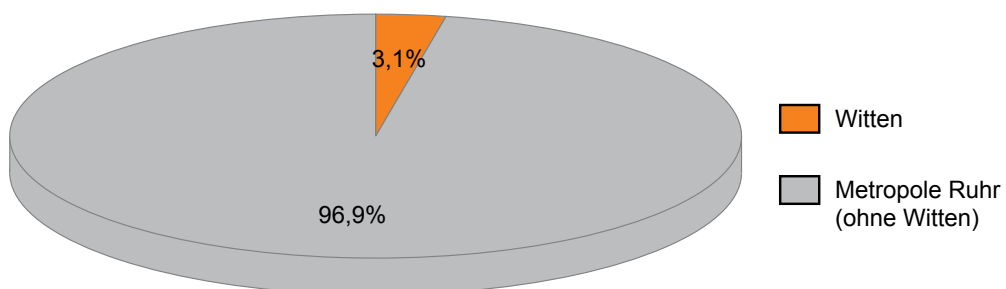
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Witten

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

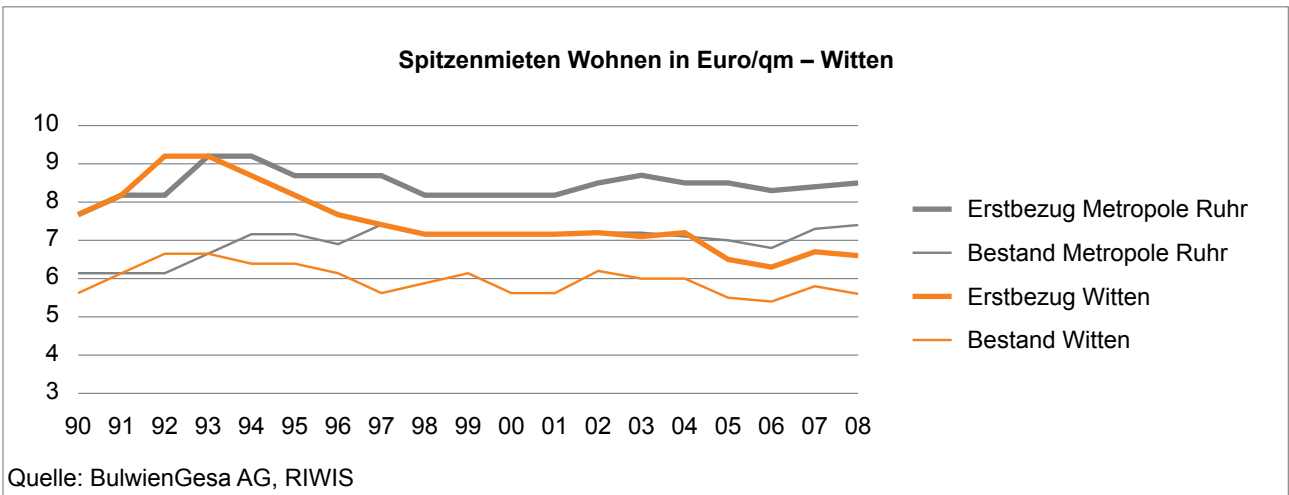
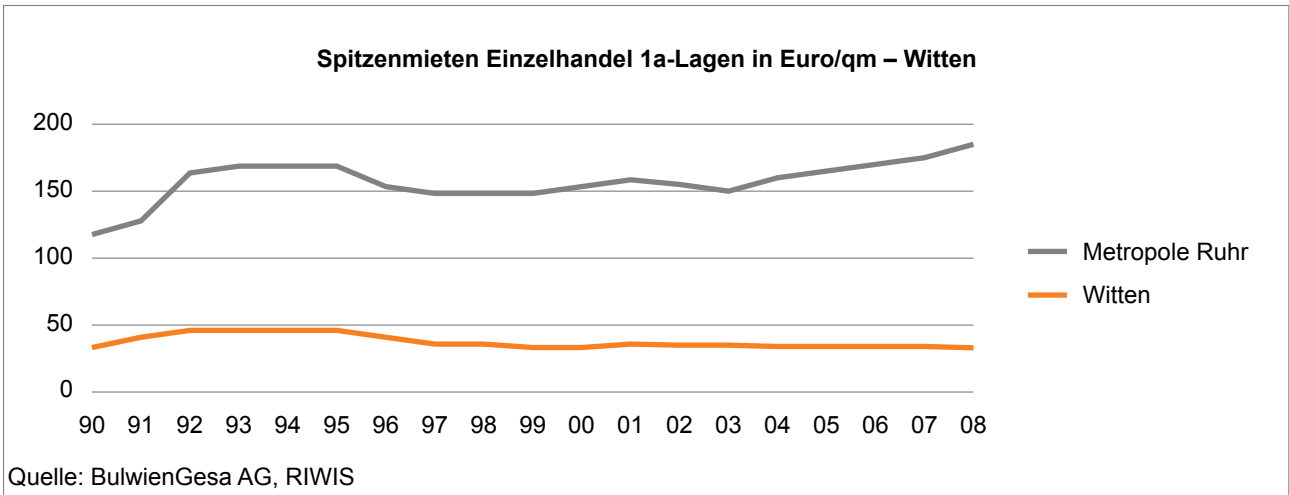
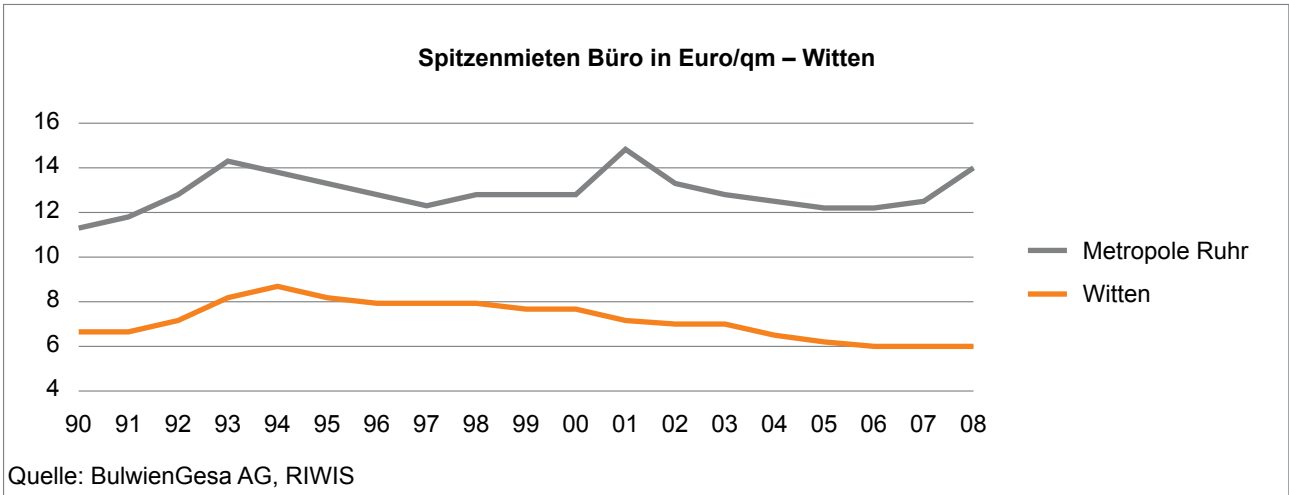
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Witten

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Witten

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





15. Bottrop

Wirtschaft und Beschäftigung

Bottrop gehört mit rund 119.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Die Einwohnerentwicklung verlief seit Mitte der 90er Jahre relativ stabil, die Stadt verlor bislang lediglich 1,7 % ihrer Einwohner. Bis 2020 wird sich der leichte Einwohnerrückgang um rund -5,4 % fortsetzen.

Der Wirtschaftsstandort Bottrop wird von einer vielfältigen Branchenstruktur mit vorwiegend mittelständischen Unternehmen geprägt. Zu den wichtigsten Branchen gehören die Verpackungsindustrie, Recycling, Logistik, das Verlagswesen, Automotive, der Landschafts- und Gartenbau und die Lebensmittelherstellung. Seit Beginn der 90er Jahre setzt Bottrop mit dem Filmpark im Stadtteil Kirchhellen zunehmend auf die Freizeitindustrie. Die Zahl der sozialversicherungspflichtige (SVP-) Beschäftigten zeigt seit Anfang der 90er Jahre eine insgesamt konstante Entwicklung. Etwa ein Drittel der Beschäftigten sind im industriellen Bereich tätig. Der Dienstleistungssektor hat in den Bereichen Erziehung/Gesundheit sowie Handel seine Schwerpunkte.

Bürobeschäftigung

Bottrop zählt aktuell rund 10.300 sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten sind noch immer in Bereichen, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, zu verzeichnen. Daneben zählen die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Deutsche Steinkohle AG mit dem Bergwerk Prosper-Haniel, Brabus GmbH, Nadler Feinkost GmbH), im Sektor Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken und Pflegedienste) sowie in Beratungsunternehmen die größte Zahl an Bürobeschäftigten.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Bottrop um ca. +840 Büroarbeitsplätze gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von +8,9 %. Im Bereich "Sonstige" sind rund 170 Büroarbeitsplätze verloren gegangen, weitere Verluste sind vor allem im Produzierenden Gewerbe zu beobachten. Deutliche Zugewinne von Bürobeschäftigten v. a. in Beratungsunternehmen mit ca. +660 Büroarbeitsplätzen, aber auch im Dienstleistungs- und Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbereich haben die Verluste aus den eher traditionellen Bereichen kompensiert.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Bottrop, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Bottrop wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 170 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 124 Mio. Euro und einem Anteil 73 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt wurde ein Gesamtumsatz von 178 Mio. Euro erzielt. Die Zahl der Verkaufsfälle war erneut leicht rückläufig und erreichte einen vorläufigen Tiefpunkt von 813 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Bottrop geringfügig auf 2,8 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Bottrop lag zuletzt bei etwa 4.500 qm und verharrt auf anhaltend niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Bottrop einen Anteil von lediglich 1,0 %. Damit zählt Bottrop zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Bottrop verfügt über 183.700 qm Verkaufsfläche. Mit Fertigstellung des Fachmarktzentrum am Berliner Platz steigt der Bestand um 6.000 qm Verkaufsfläche mehr als im Vorjahr.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Bottrop hat daran einen Anteil von lediglich 3,1 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 9 Euro/qm etwa 36 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 90er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, haben sich jedoch seit Ende der 90er Jahre relativ stabil und ohne Schwankungen entwickelt.

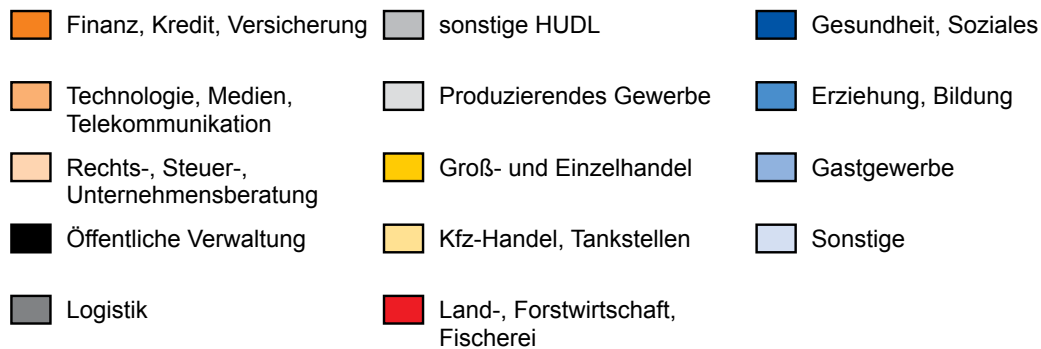
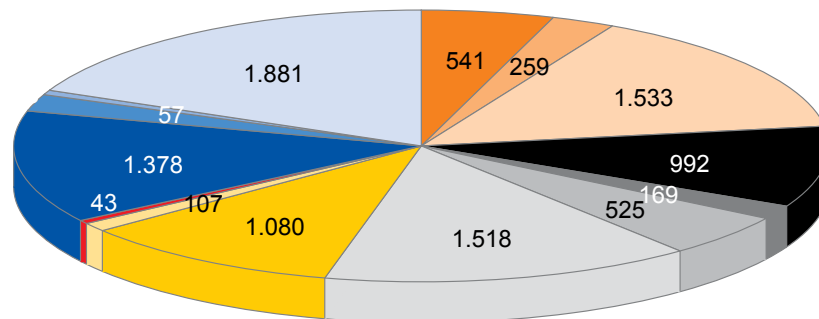
Das wichtigste derzeit in der Realisierung befindliche Vorhaben mit Relevanz für den Büromarkt ist die Neubebauung des Berliner Platzes mit u. a. rund 6.000 qm Bürofläche (BGF). Die Fertigstellung ist für 2009 geplant. Des Weiteren befinden sich der Energie- und Technologiepark Welheimer Mark und der Dienstleistungspark A 52 in der Planungs- bzw. Ideenphase

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Bottrop werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 41 Euro/qm erzielt. Insgesamt ist ein leichter und kontinuierlicher Rückgang der Spitzenmieten zu verzeichnen. Das Niveau in Bottrop liegt damit rund 78 % unter der Spitzenmiete von 185 Euro/qm (Dortmund). Dies zeigt, dass die Bottroper City als Einzelhandelsstandort nur lokale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Bottrop liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 7 Euro/qm etwa 18 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Bottrop Mieten von bis zu 6,40 Euro/qm bezahlt. Bottrop liegt damit rund 14 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

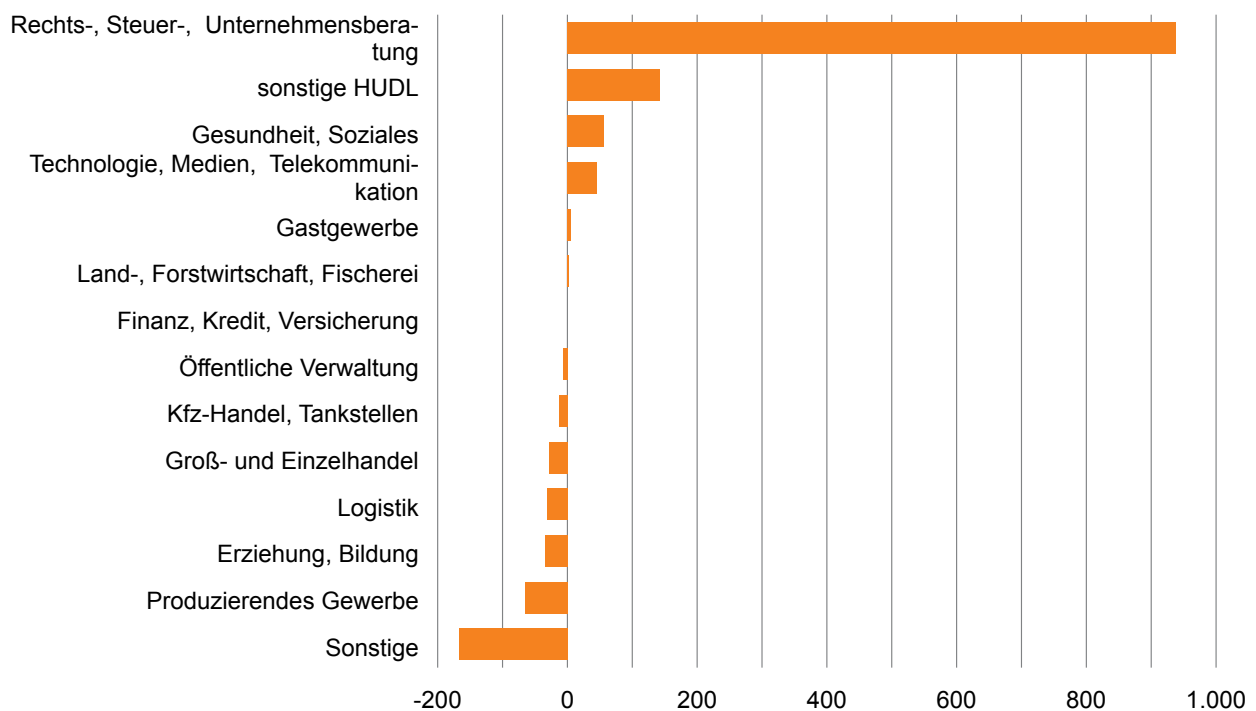
Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum vergleichsweise gering, so dass Bottrop durchaus zu den gefragten Wohnstandorten zählt.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Bottrop

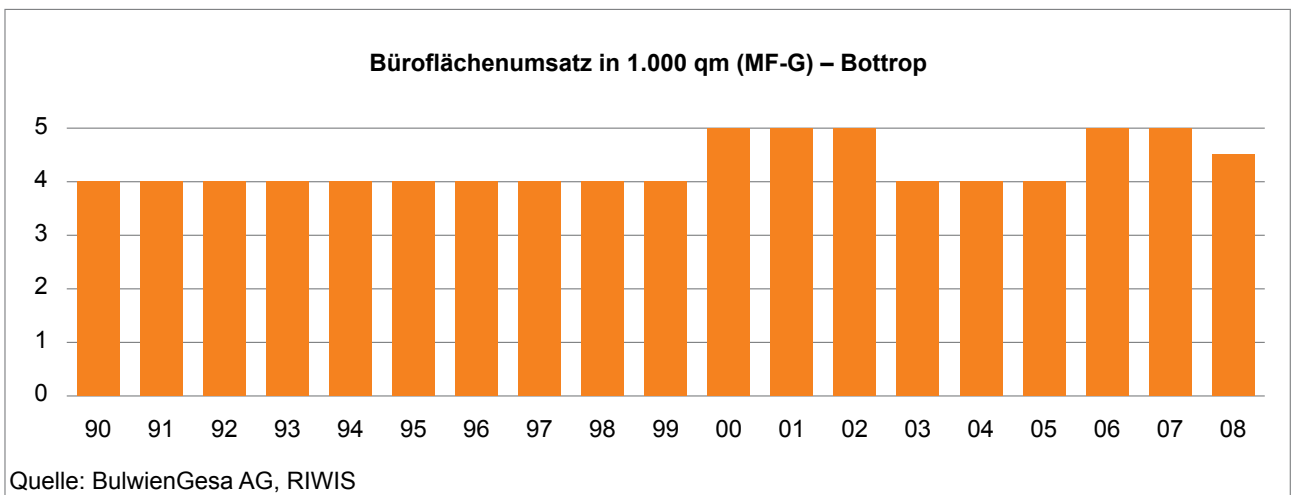
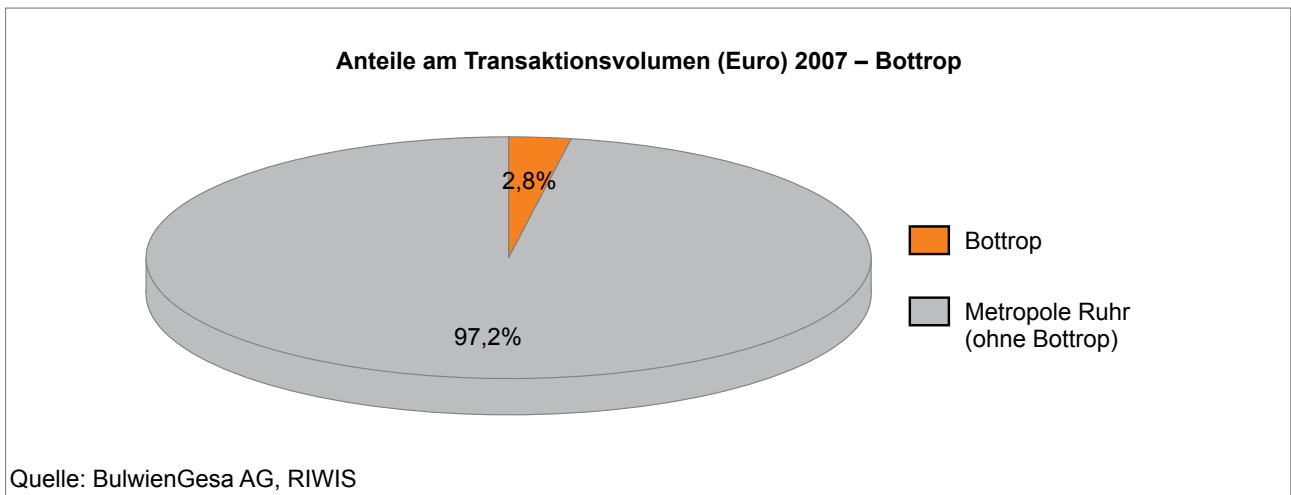
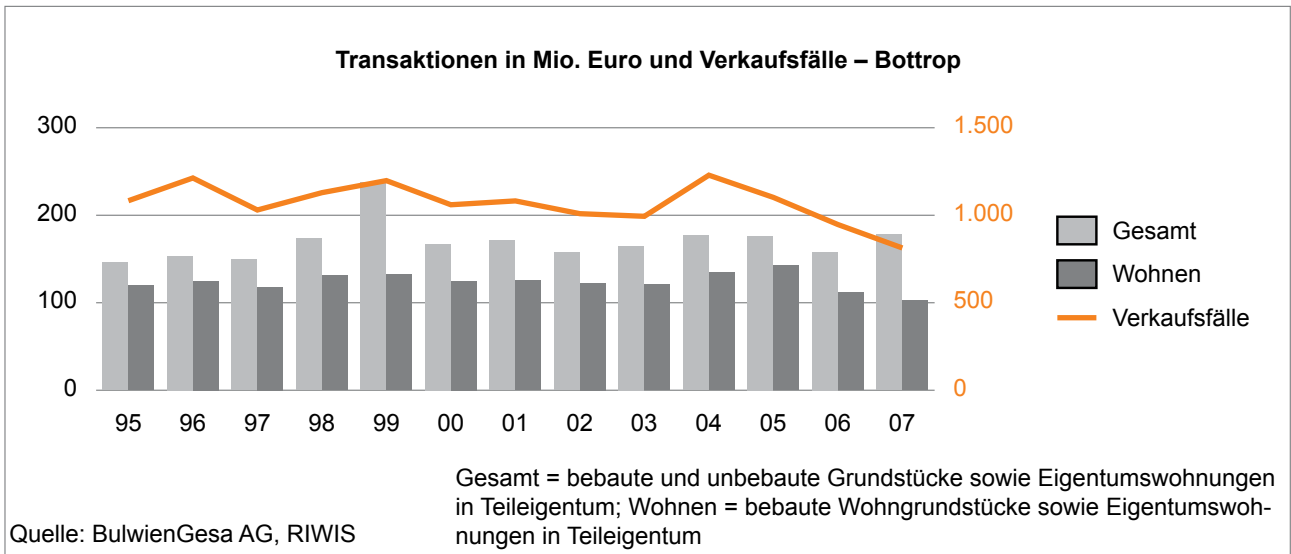


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

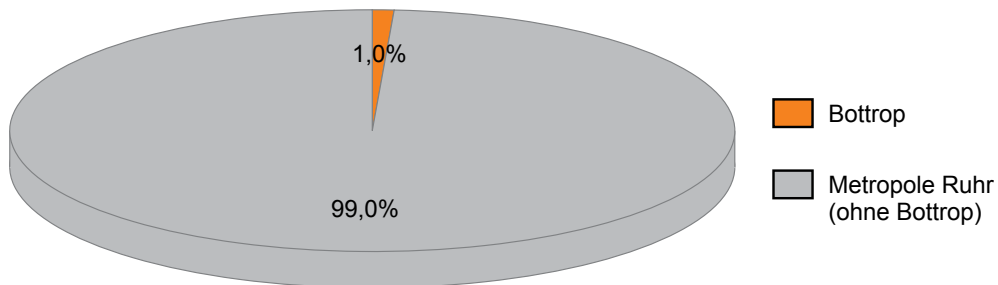
Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

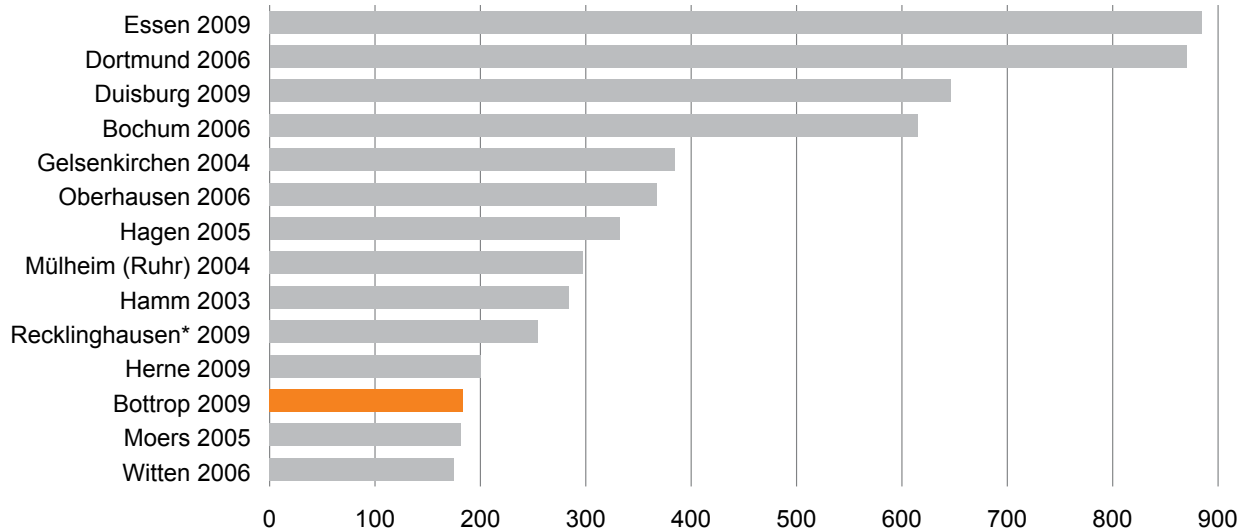


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

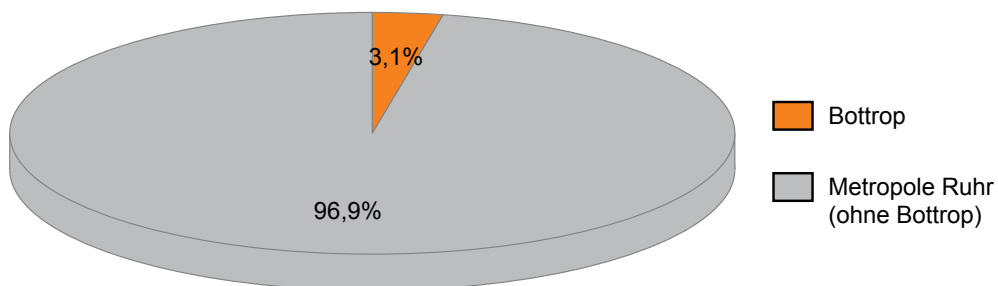
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Bottrop



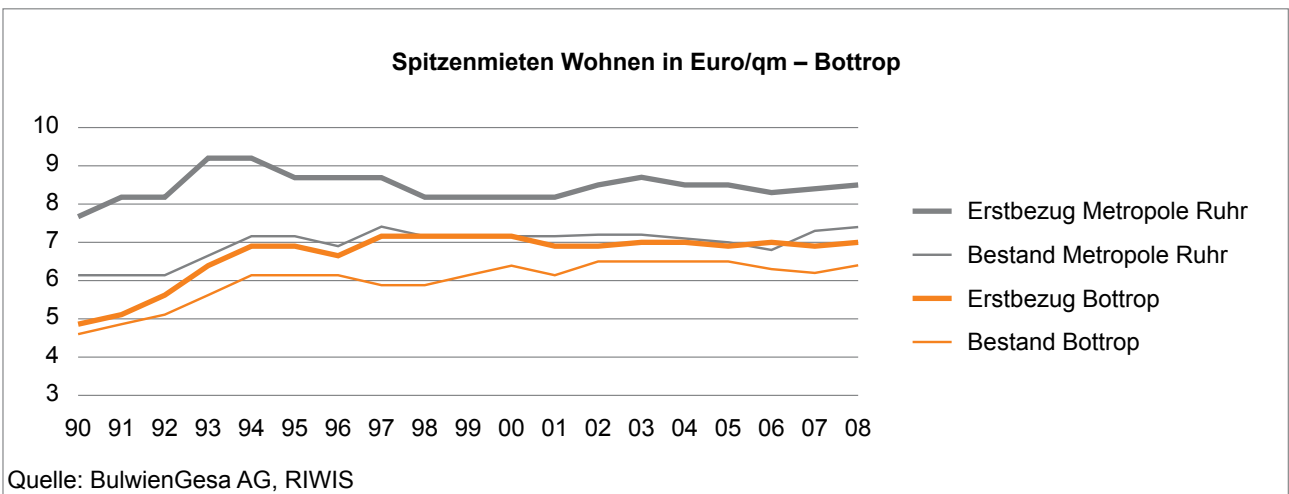
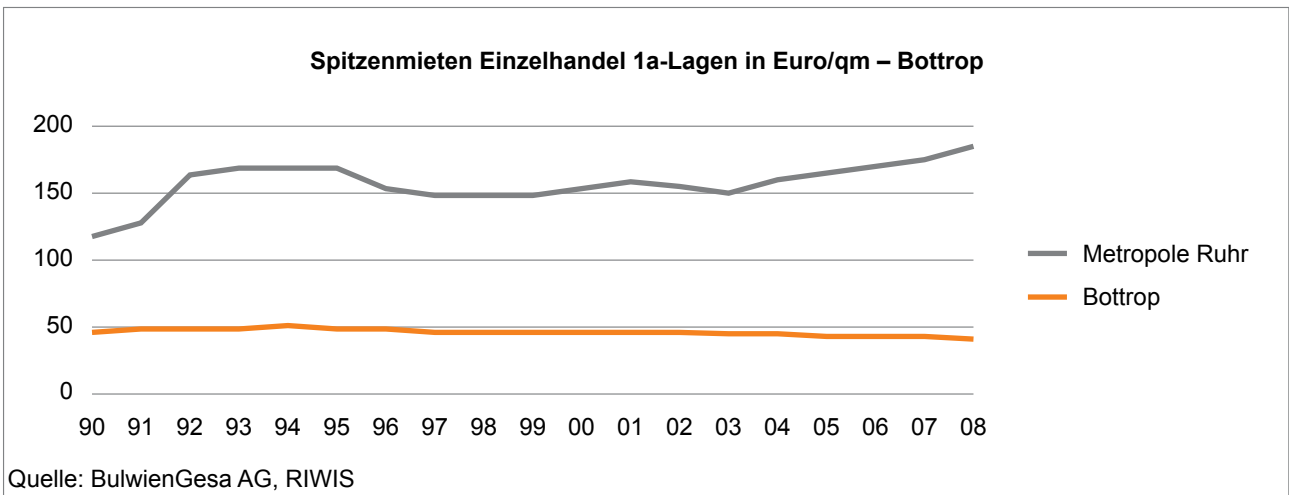
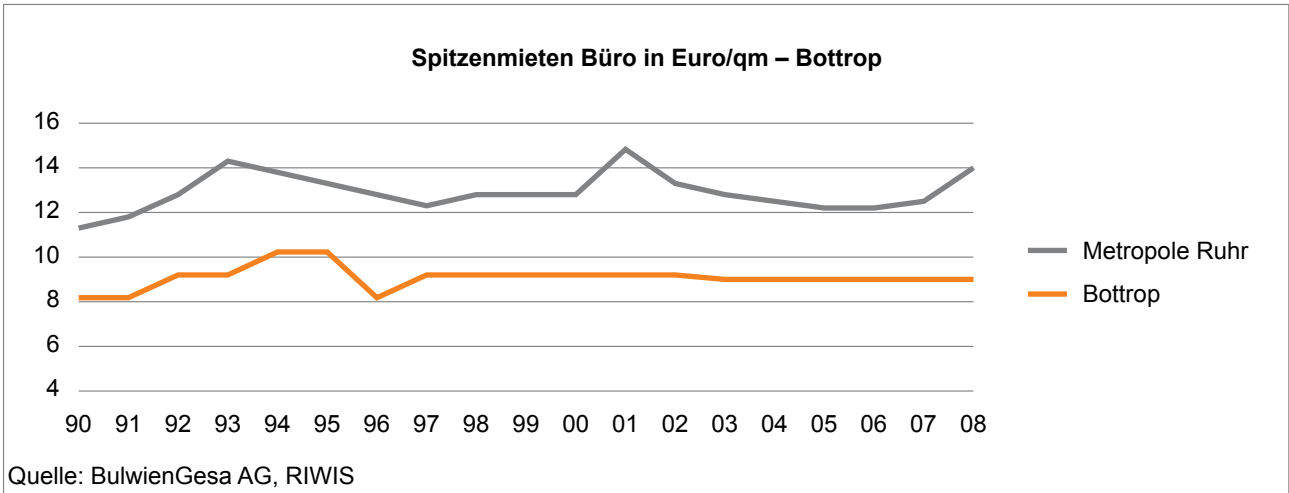
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Bottrop



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





16. Moers

Wirtschaft und Beschäftigung

Moers zählt mit 107.200 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr und ist eine Große kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel. Die Einwohnerentwicklung verläuft in Moers seit Mitte der 90er Jahre sehr stabil und ohne die in der Region typischen Verluste.

Die Wirtschaftsstruktur in Moers war traditionell stark vom Bergbau geprägt. Nach der Schließung der letzten Zeche 2001 ist lediglich das Bergamt Moers als Verwaltungsstelle der Landesregierung verblieben. Der Rückzug des Bergbaus hatte eine Neustrukturierung des Wirtschaftsstandortes Moers zur Folge. Gegenwärtig prägen vor allem mittelständische Unternehmen (z. B. Onken, Dr. Oetker) mit jeweils weniger als 500 Beschäftigten den Standort. Moers zählt aktuell rund 28.400 sozialversicherungspflichtig (SVP-) Beschäftigte.

Transaktionsvolumen

In Moers wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 172 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien bildet mit durchschnittlich 118 Mio. Euro und einem Anteil von 69 % einen deutlichen Schwerpunkt.

Zuletzt wurde ein unterdurchschnittlicher Gesamtumsatz von 145,1 Mio. Euro erzielt. Die Zahl der Verkaufsfälle ist mit 842 Verträgen ebenfalls unterdurchschnittlich.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr stieg der Anteil von Moers geringfügig auf +2,3 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Moers umfasste wie auch im Vorjahr etwa 3.500 qm. Die Flächenumsätze in Moers sind seit Jahren kontinuierlich rückläufig und bewegen sich auf niedrigem Niveau. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von 467.300 qm erreichten die Flächenumsätze in Moers einen Anteil von lediglich 0,7 %. Damit zählt Moers zu den kleinsten und am wenigsten bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Moers verfügt über 181.200 qm Verkaufsfläche. Mit dem geplanten Shopping-Center Moers Arcaden am Königlichen Hof werden voraussichtlich weitere 18.000 qm GLA entstehen.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Moers hat daran einen Anteil von lediglich 3,2 %.

Mieten in den Immobiliemärkten

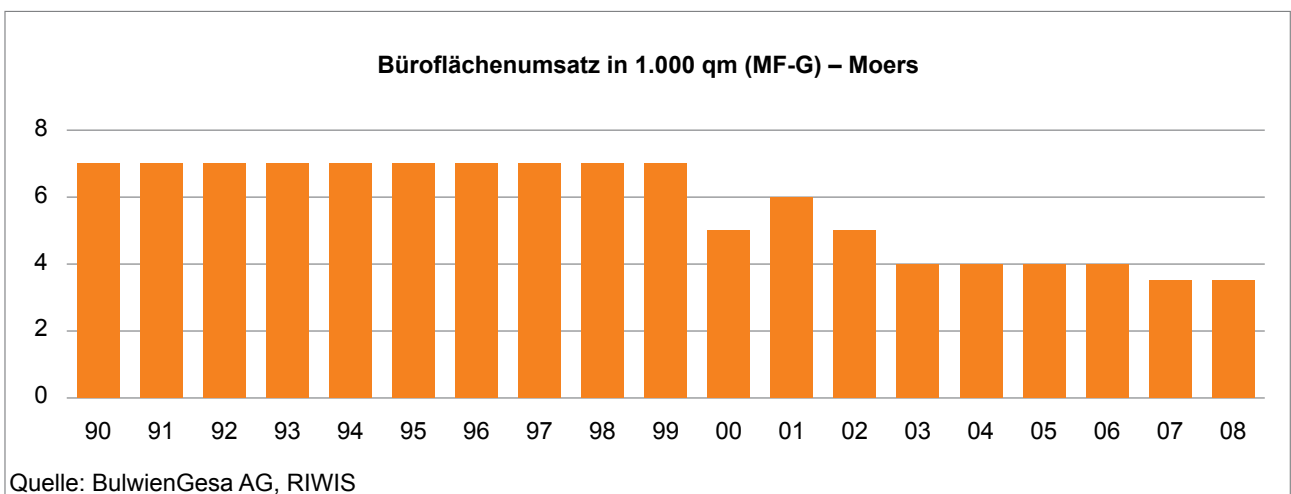
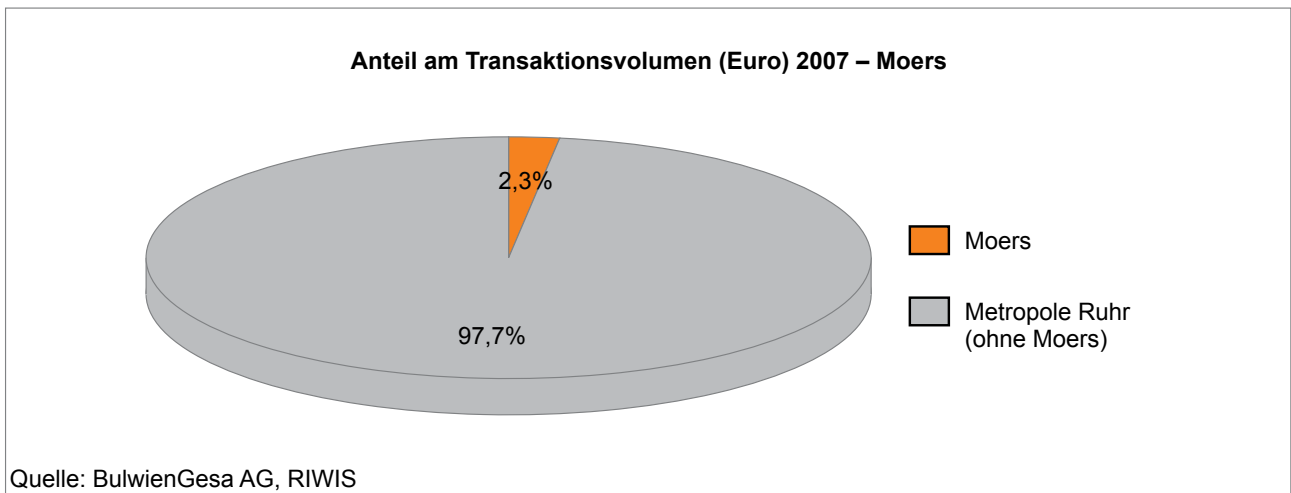
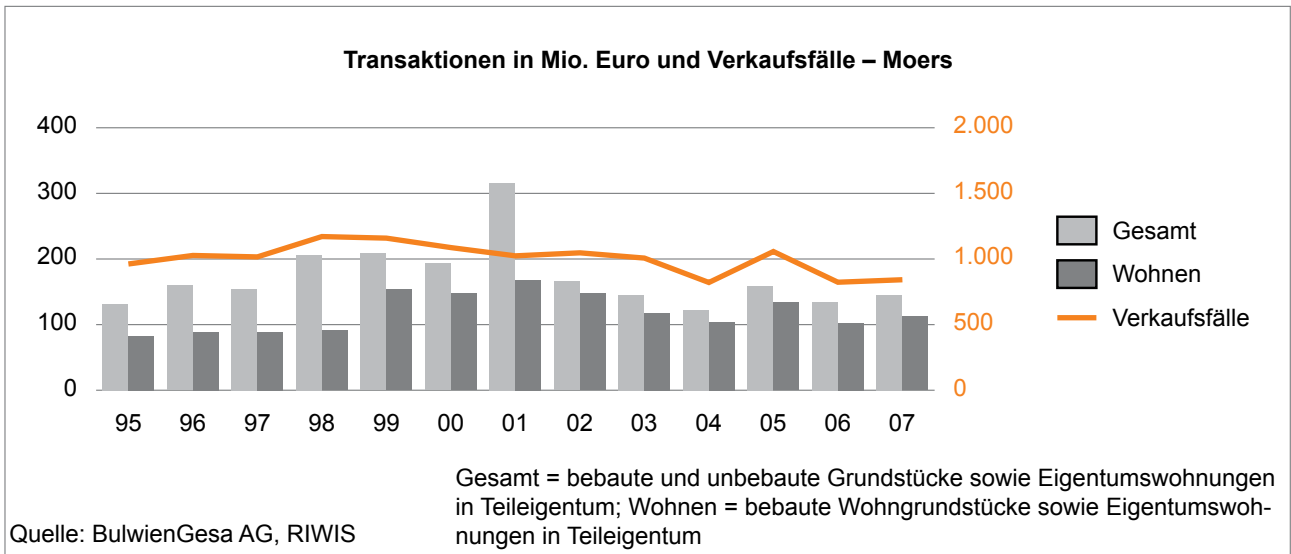
Nach rückläufiger Mietentwicklung vor allem seit Ende der 90er Jahre ist in den derzeit eine Erholung der Büromieten zu verzeichnen. Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,50 Euro/qm etwa 39 % unter der Spitzenmiete von 14 Euro/qm (Duisburg).

Nennenswerte Fertigstellungen von Büroobjekten in Moers waren in den vergangenen Jahren nicht zu verzeichnen.

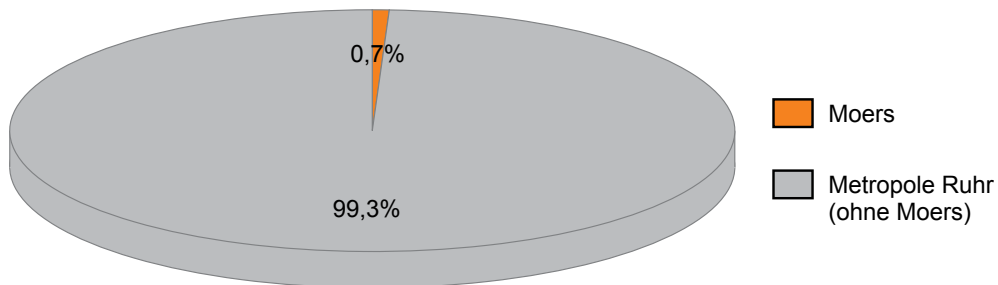
Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Moers werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 45 Euro/qm erzielt, wobei sich das Mietniveau derzeit in einer Erholungsphase befindet und leicht ansteigt. Mit einer Spitzenmiete, die 76 % unter dem höchsten Mietniveau von 185 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird jedoch deutlich, dass Moers als Einzelhandelsstandort keine regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Moers liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 7,30 Euro/qm etwa 14 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Moers Mieten von bis zu 6,00 Euro/qm aufgerufen. Moers liegt damit rund 19 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, ist die Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum sehr gering, so dass Moers trotz zuletzt leicht rückläufiger Mieten durchaus zu den gefragten Wohnstandorten zählt.

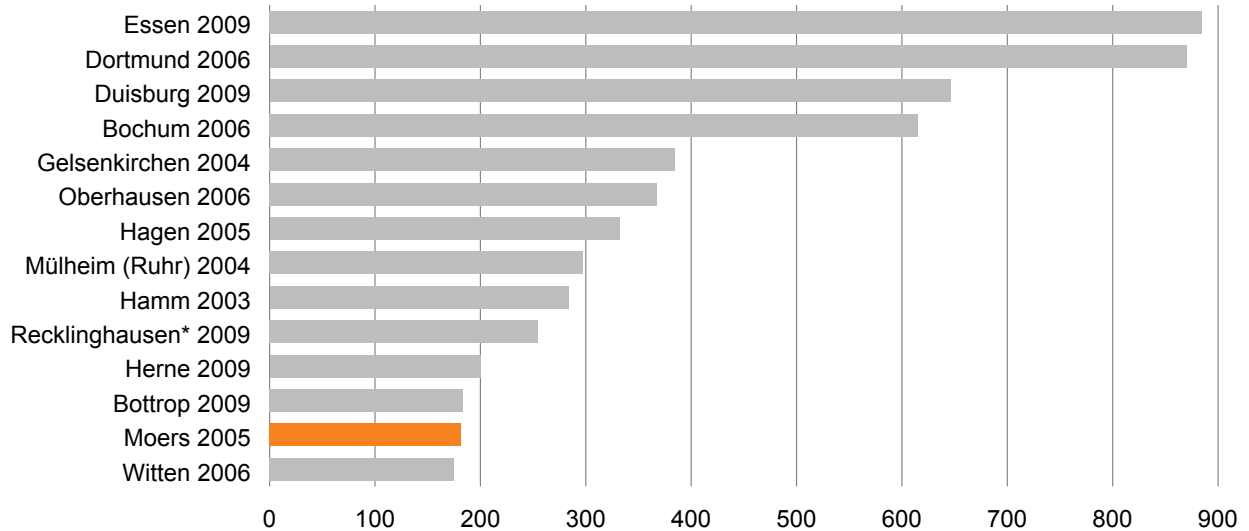


Anteile am Büroflächenumsatz 2008 – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

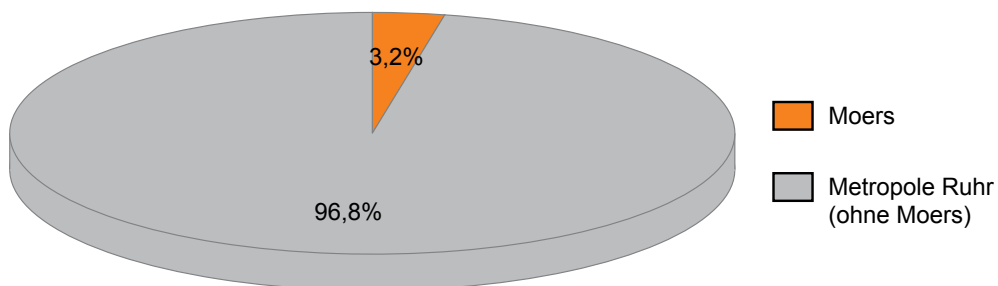
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Moers



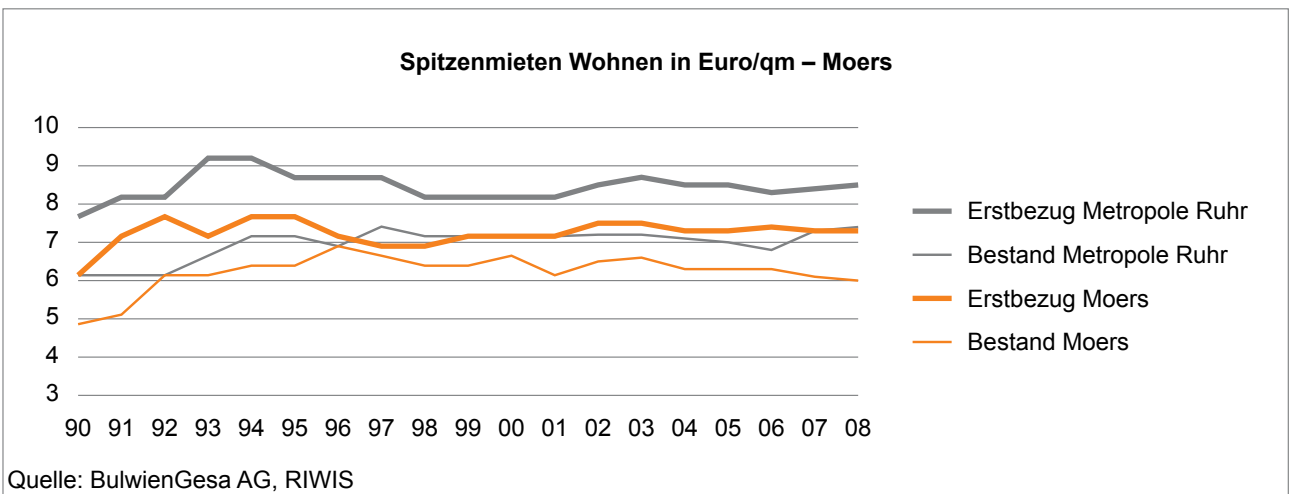
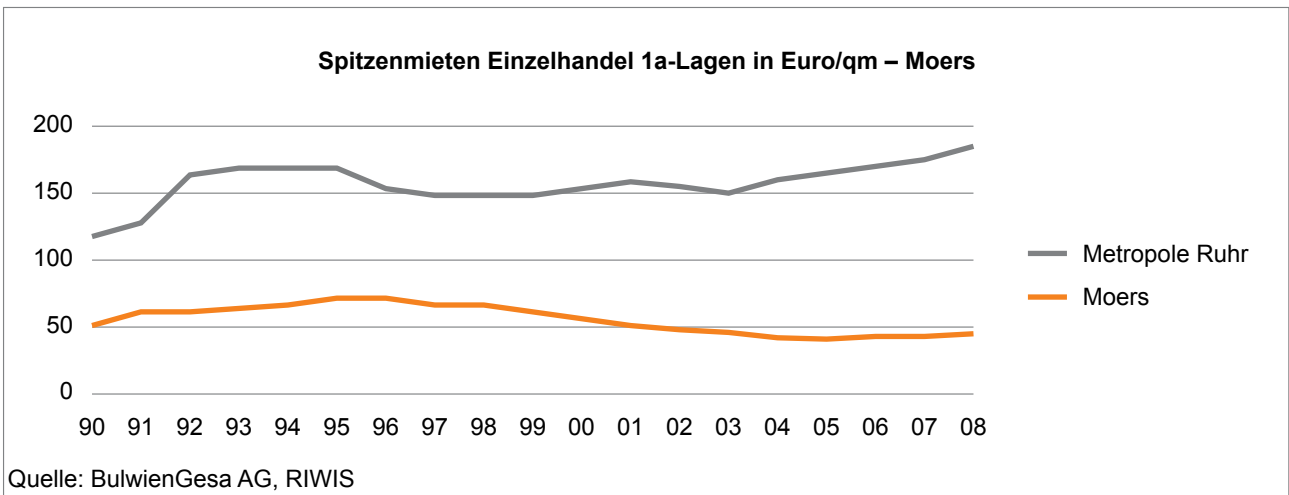
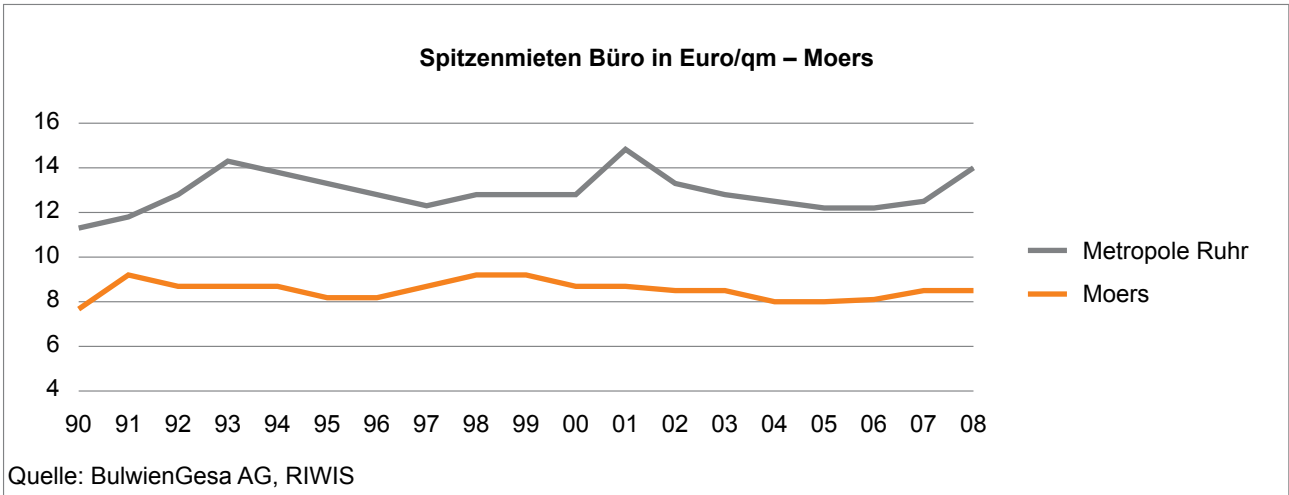
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Moers



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





17. Hagen

Wirtschaft und Beschäftigung

Hagen gehört mit ca. 197.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Seit Mitte der 90er Jahre verzeichnet Hagen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang um -7,2 %. Bis 2020 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl um -10,2 % prognostiziert.

Die Wirtschaftsstruktur in Hagen war traditionell von der Schwerindustrie geprägt. Heute sind klein- und mittelständische Industriebetriebe aus der Metallverarbeitung, der Elektroindustrie, des Maschinen- und Fahrzeugbaus für den Standort bestimmend. Mit der FernUniversität in Hagen, der FH Südwestfalen und der FH für öffentliche Verwaltung bietet zudem der Bereich Forschung/Lehre ein wichtiges Beschäftigungspotenzial. Hagen zählt aktuell rund 65.000 sozialversicherungspflichtige (SVP-) Beschäftigte. Seit Anfang der 90er Jahre ist ein deutlicher Beschäftigungsverlust eingetreten. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Dienstleistungssektor, wo mittlerweile rund 65 % der Beschäftigten tätig sind.

Bürobeschäftigung

Hagen zählt aktuell ca. 22.200 sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Brandt Zwieback-Schokoladen GmbH, Funcke & Hueck), in der Öffentlichen Verwaltung (Bezirksregierung Arnsberg, vormals Staatliches Umweltamt), im Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken, Pflegedienste) sowie im Handel (z. B. Douglas Holding AG, NORTHWEST Handel AG) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Hagen um ca. -350 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -1,6 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit mehr als -130 in Bereichen, die keinem Wirtschaftszweig eindeutig zuzuordnen sind, verloren gegangen. Dies spiegelt die breit gestreute und vom Wandel geprägte Wirtschaftsstruktur von Hagen wieder. Weiterhin verzeichneten v. a. die Bereiche Erziehung/Bildung, Technologie/Medien und die Finanz- und Versicherungswirtschaft einen Rückgang von insgesamt -280 Büroarbeitsplätzen. Demgegenüber ist in den Bereichen Gesundheit/Soziales, der Öffentlichen Verwaltung, den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie im Produzierenden Gewerbe ein Zuwachs von ca. +840 Bürobeschäftigte eingetreten.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Hagen, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung der Bürobeschäftigung ein. Extreme

Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Hagen wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 249 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht mit durchschnittlich 141 Mio. Euro rund 57 %.

Zuletzt wurde mit einem Gesamtumsatz von 297,3 Mio. Euro der bislang höchste Umsatz überhaupt erzielt. Bei Verkäufen von Wohnimmobilien wurden 165,7 Mio. Euro umgesetzt. Die Zahl der Verkaufsfälle war zuletzt weitgehend stabil und erreichte zuletzt leicht unterdurchschnittliche 1.189 Verträge.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr und rund 300 Mio. Euro in Hagen stieg der Anteil von Hagen geringfügig auf 4,6 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Hagen lag zuletzt bei etwa 9.000 qm. Die Flächenumsätze in Hagen erreichen ein insgesamt niedriges Niveau, das in den vergangenen Jahren nahezu kontinuierlich weiter rückläufig war. Dies beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von zuletzt 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Hagen lediglich einen Anteil von 1,9 %. Damit zählt Hagen zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Hagen verfügt über 332.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen allein 27.300 qm GLA auf die Volme-Galerie in der Hagener City.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Hagen hat daran einen Anteil von 5,8 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 10,00 Euro/qm etwa 29 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Entgegen dem allgemeinen Trend sind in Hagen seit Ende der 90er Jahre z. T. deutlich steigende Büromieten zu verzeichnen, wenngleich die Mietentwicklung zuletzt stagnierte.

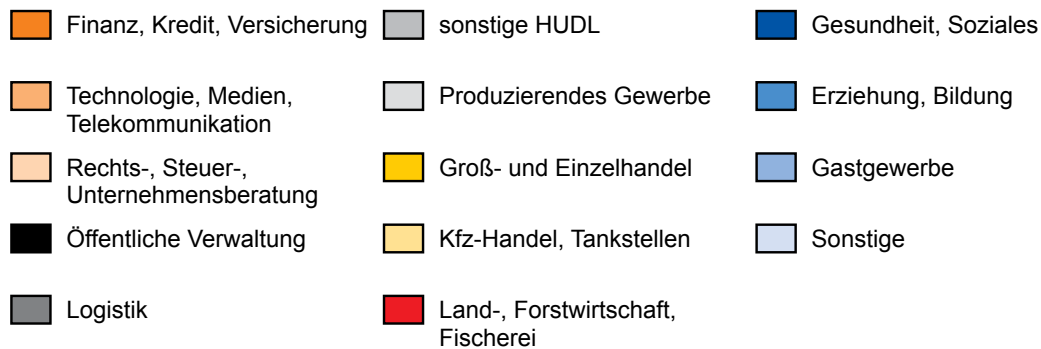
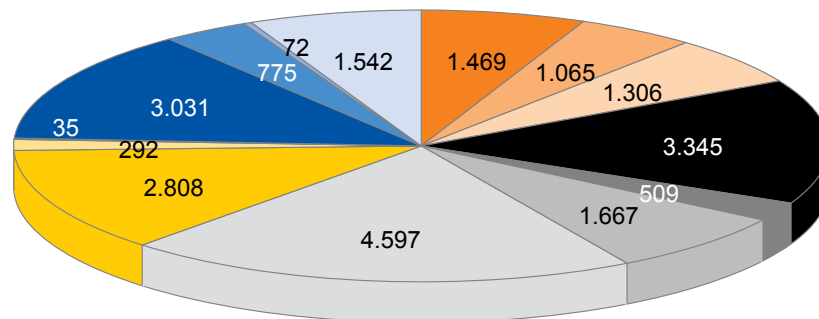
Die wichtigsten, in den vergangenen Jahren fertig gestellten Objekte mit Relevanz für den Büromarkt sind das Graf-von-Galen-Carré/Rathaus II und die Volme-Galerie. Zudem wurde 2008 der Umbau des Blauen Hauses beendet und das Haus unter seinem neuen Namen Mirador wieder eröffnet.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Hagen werden aktuell Spitzenmieten von 60 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Mit einer Spitzenmiete, die 68 % unter dem höchsten Mietniveau von 185 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Hagen als Einzelhandelsstandort nur eine geringe regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Hagen liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 6,40 Euro/qm 25 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Hagen Mieten von bis zu 5,50 Euro/qm aufgerufen. Hagen liegt damit 26 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

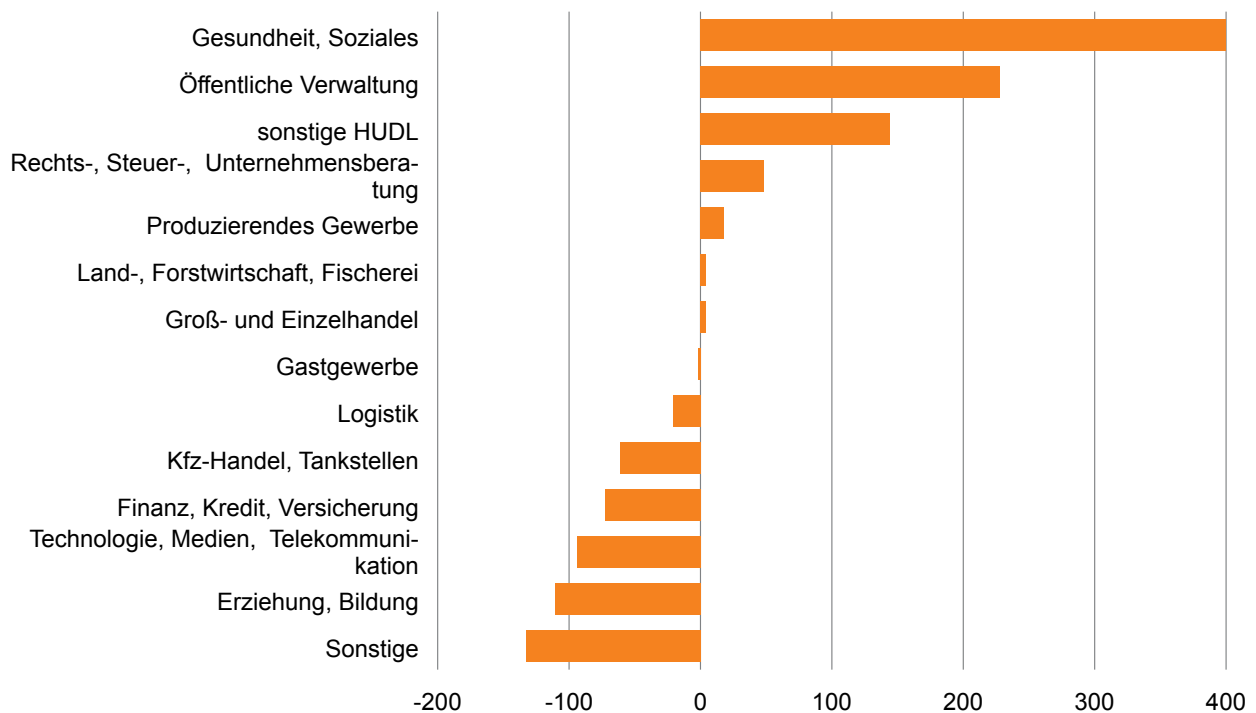
Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, verdeutlicht die relativ geringe Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum vor allem im Neubaubereich die Attraktivität des Wohnstandortes.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Hagen

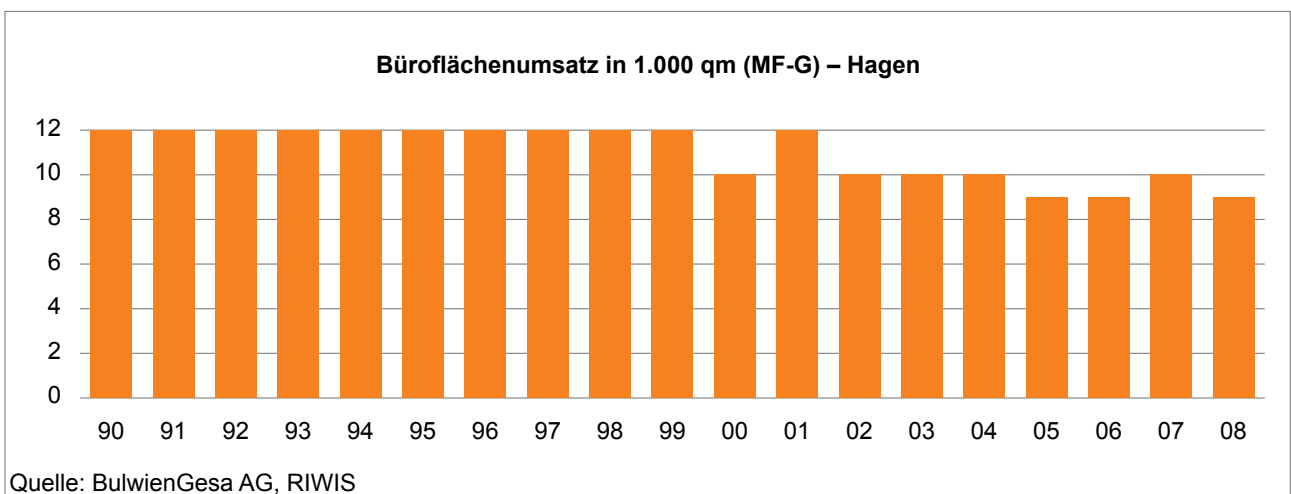
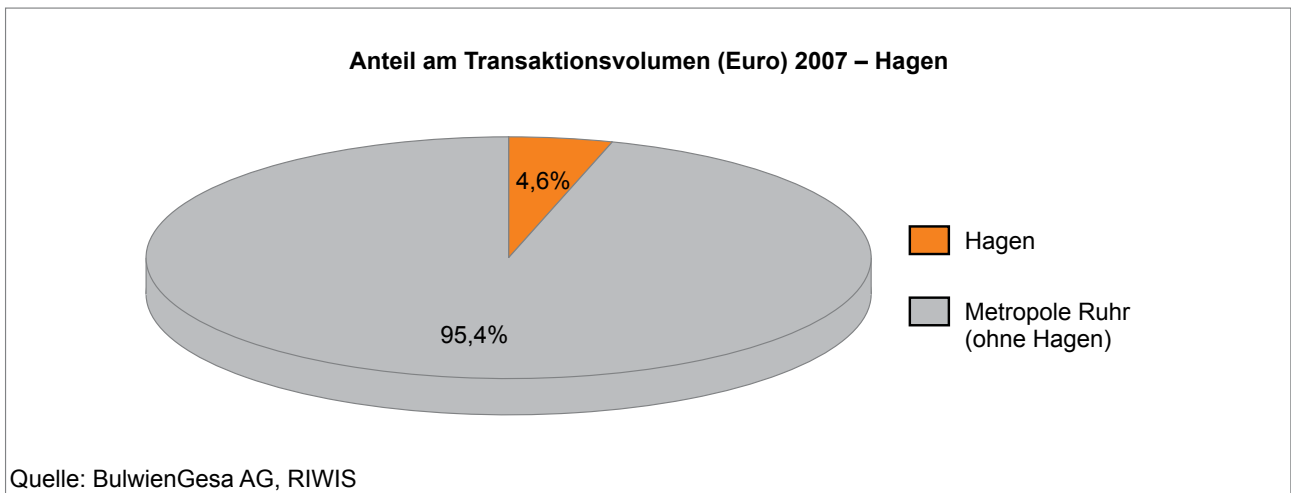
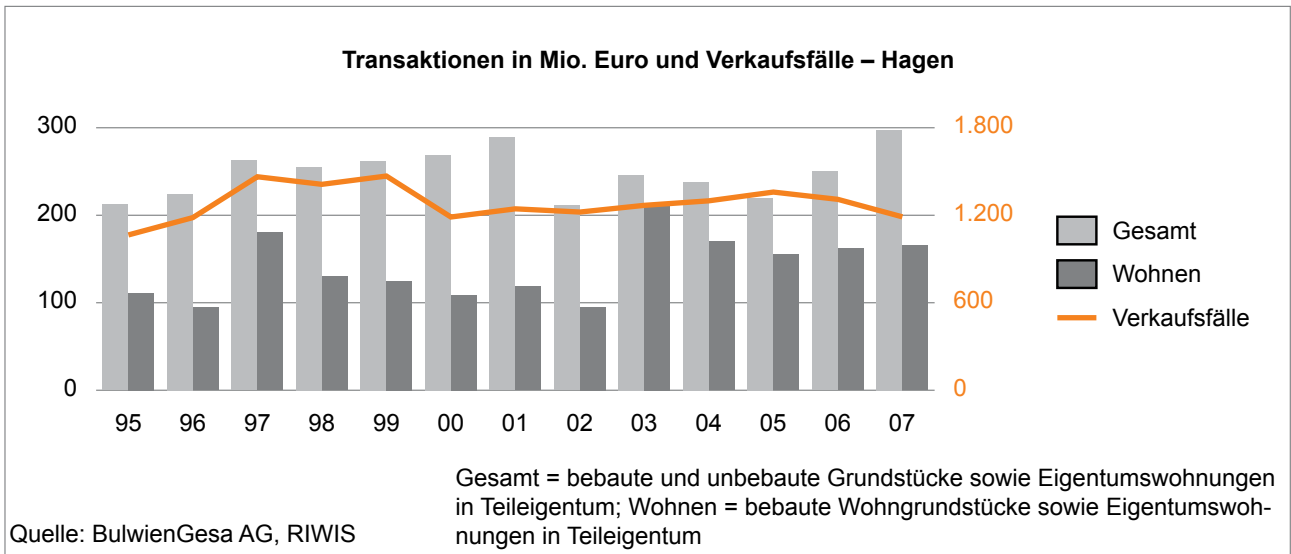


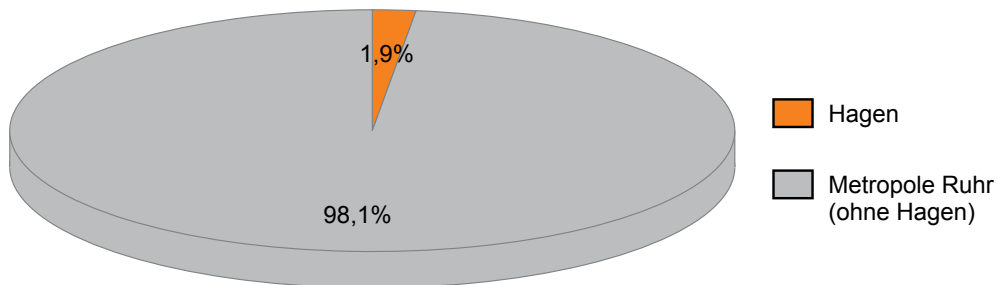
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Hagen

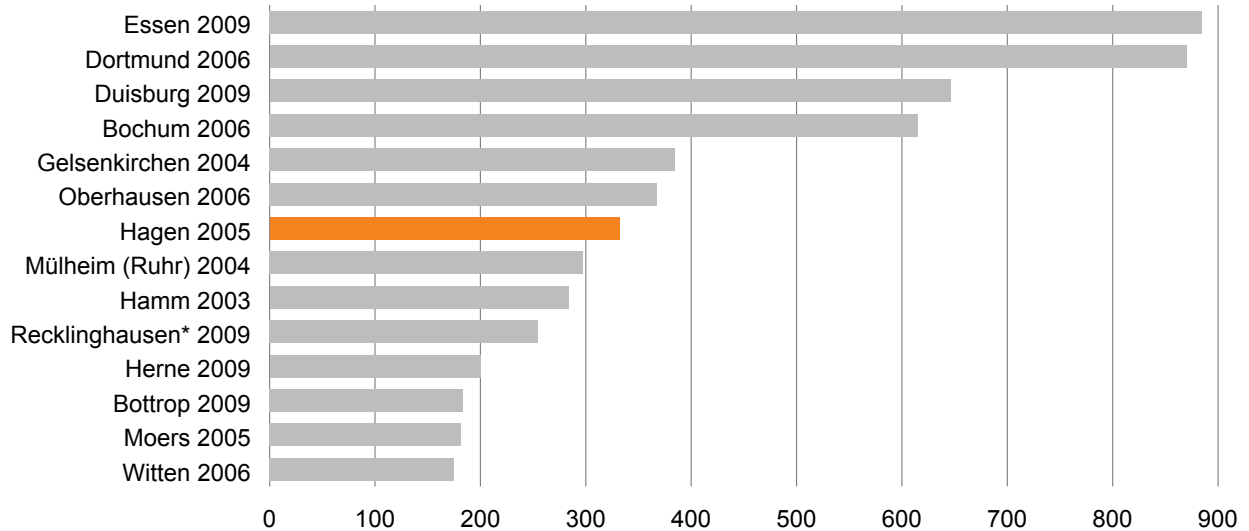


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



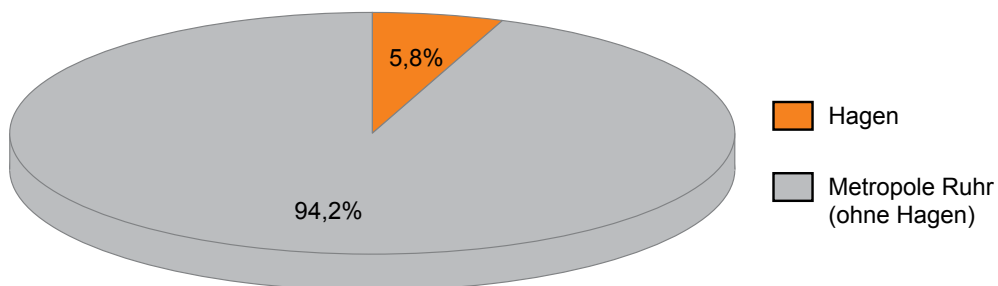
Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Hagen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

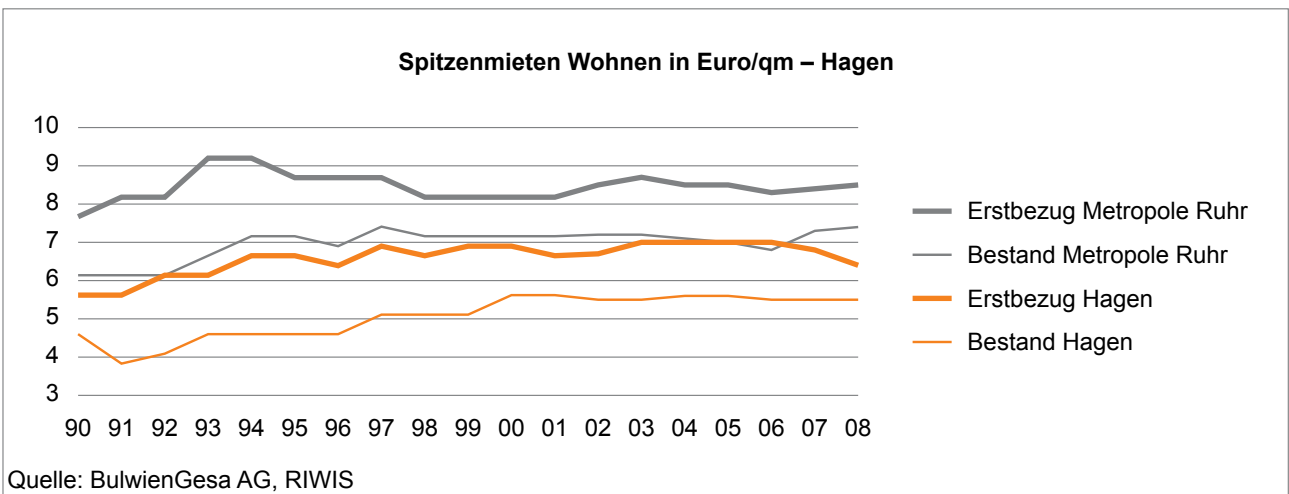
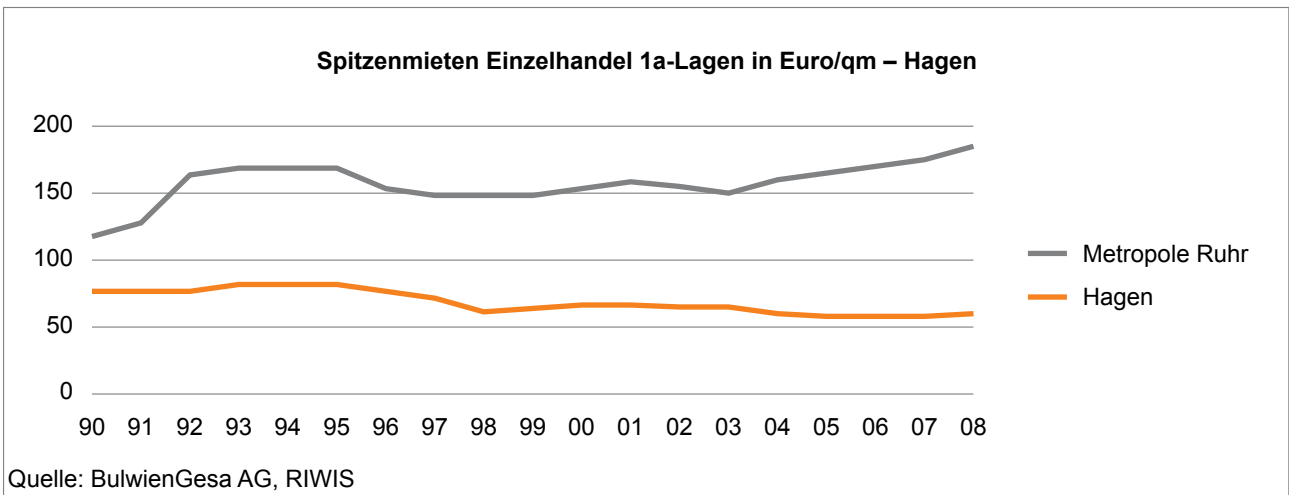
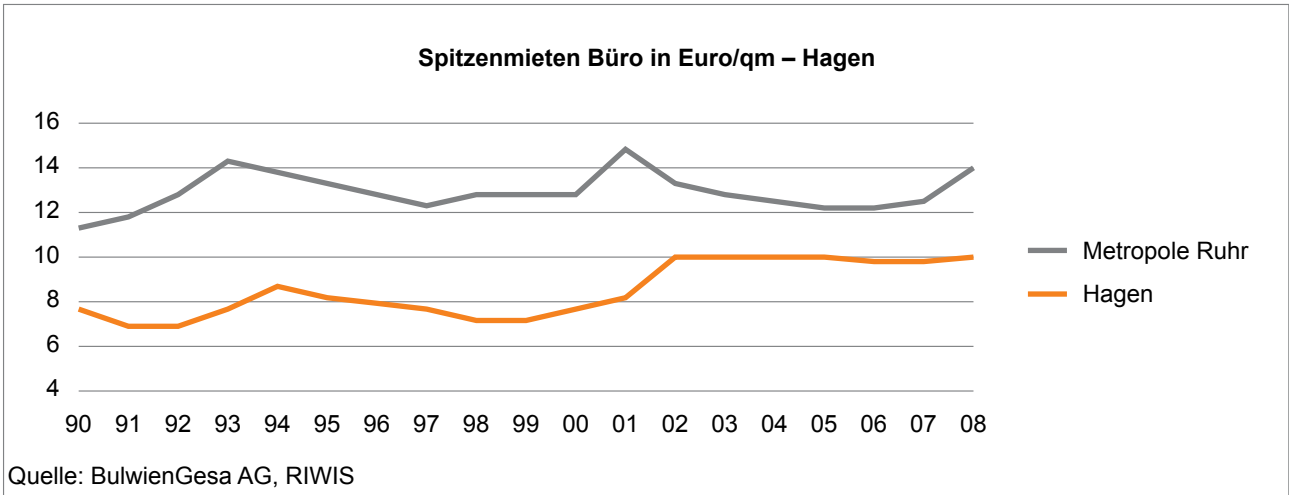
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Hagen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteil an Verkaufsflächen – Hagen

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS





18. Hamm

Wirtschaft und Beschäftigung

Die kreisfreie Stadt Hamm zählt mit derzeit rund 181.000 Einwohnern zu den Mittelzentren in der Metropole Ruhr. Die Einwohnerentwicklung verläuft in Hamm seit Mitte der 90er Jahre sehr stabil und ohne die in der Region typischen Verluste. Bis 2020 werden jedoch auch in Hamm geringfügige Einwohnerverluste um -2,8 % prognostiziert.

Die Wirtschaftsstruktur wird traditionell vom Bergbau und der Stahlindustrie geprägt, ist jedoch infolge des Strukturwandels, z. B. um chemischen Industriebereiche, Autozulieferer und Logistiker (Plus, Edeka, Trinkgut), gewachsen. Mit Arbeitsgruppen wie LogSite, der Logistikinitiative Östliches Ruhrgebiet und der Bildungskoopeation für die Fachrichtung Logistik (Friedrich-List-Berufskolleg) zeigt sich Hamm bestrebt, den Logistikstandort weiter aufzuwerten. Zudem hat die öffentliche Hand (Oberlandesgericht Hamm, Rechtsanwalts- und Notarkammer für den Oberlandesgerichtsbezirk Hamm) einen erheblichen Stellenwert in Hamm.

Nach einem deutlichen Anstieg Anfang der 90er Jahre ist die Zahl der SVP-Beschäftigten seither leicht rückläufig. Aktuell zählt Hamm rund 49.000 sozialversicherungspflichtige (SVP-) Beschäftigte, von denen mittlerweile rund 75 % im Dienstleistungssektor tätig sind.

Bürobeschäftigung

Hamm zählt aktuell rund 16.900 sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Die größten Anteile an Bürobeschäftigten können die allgemeinen Verwaltungsberufe im Produzierenden Gewerbe (z. B. Hella KG, Hesse GmbH, Brökelmann Oelmühle GmbH), im Bereich Gesundheit/Soziales (v. a. Kliniken, Pflegedienste) und in der öffentlichen Verwaltung (v. a. Oberlandesgericht Hamm) verzeichnen.

In den vergangenen fünf Jahren ist die SVP-Bürobeschäftigung in Hamm um ca. -160 Büroarbeitsplätze gesunken, das entspricht einer Reduzierung um -0,9 %. Die größte Zahl an Büroarbeitsplätzen ist mit ca. -250 bei Beratungsunternehmen sowie im Finanz- und Versicherungsgewerbe verloren gegangen. Demgegenüber ist allein im Bereich Gesundheit/Soziales ein Zuwachs um +160 Bürobeschäftigte eingetreten. Daneben konnten auch der Bereich Logistik (z. B. Rhenus AG, Oiltanking Deutschland GmbH) und das Produzierende Gewerbe einen Zuwachs an Bürobeschäftigten verzeichnen.

Bei fortschreitender Tertiärisierung tritt in Hamm, wie auch in den anderen Metropole Ruhr-Städten, zudem allmählich eine Stabilisierung in der Bürobeschäftigung ein. Extreme

Schwankungen, vor allem in Form von Verlusten, wie in den Jahren zuvor sind derzeit nicht mehr zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen

In Hamm wurden seit Mitte der 90er Jahre Immobilien-transaktionen mit einem jährlichen Volumen von durchschnittlich rund 220 Mio. Euro verzeichnet. Der Anteil von Wohnimmobilien am Gesamtumsatz erreicht durchschnittlich rund 56 % und liegt damit im regionalen Vergleich sehr niedrig.

Nach insgesamt relativ schwankenden Gesamtumsätzen wurde zuletzt ein überdurchschnittlicher Umsatz von rund 265,2 Mio. Euro erzielt. Die Zahl der Verkaufsfälle war zuletzt leicht rückläufig und lag zuletzt bei 1.235 Verträgen.

Bei einem Transaktionsvolumen von insgesamt 6,4 Mrd. Euro in der Metropole Ruhr und rund 265 Mio. Euro in Hamm stieg der Anteil von Hamm zuletzt auf 4,1 %.

Büromarkt

Der Büroflächenumsatz in Hamm lag wie auch in den vergangenen Jahren bei 5.000 qm. Das anhaltend niedrige Niveau beruht einerseits auf einer schwächeren Nachfrage, andererseits auf der z. T. schwierigen Vermietbarkeit nicht mehr zeitgemäßer und häufig sehr kleinteiliger Büroflächen innerhalb eines sehr starken regionalen Wettbewerbs.

Bei einem Gesamtbüroflächenumsatz in der Metropole Ruhr von zuletzt 467.300 qm erreichen die Flächenumsätze in Hamm einen Anteil von lediglich 1,1 %. Damit zählt Hamm zu den kleineren und weniger bedeutsamen Büromärkten in der Region.

Einzelhandel

Hamm verfügt über 204.500 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen 25.200 qm GLA auf das Allee-Center und 6.000 qm Verkaufsfläche auf die City-Galerie.

Die gesamte Metropole Ruhr verfügt über ein Volumen an Verkaufsfläche von rund 5,7 Mio. qm. Hamm hat daran einen Anteil von 5,0 %.

Mieten in den Immobilienteilmärkten

Die Spitzenmieten für Büroflächen liegen mit 8,20 Euro/qm etwa 41 % unter dem Spitzenniveau von 14 Euro/qm (Duisburg). Sie sind bis in die Mitte der 90er Jahre dem allgemeinen Trend folgend zwar deutlich angestiegen, nach einem deutlich Absinken des Niveaus jedoch mittlerweile weitgehend stabil.

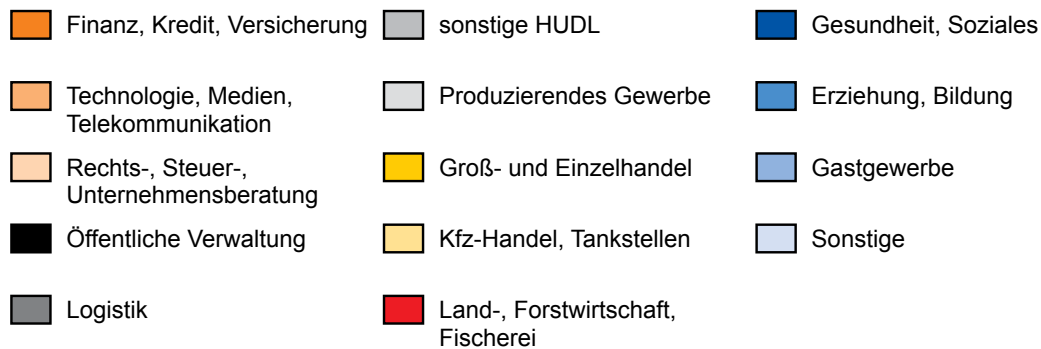
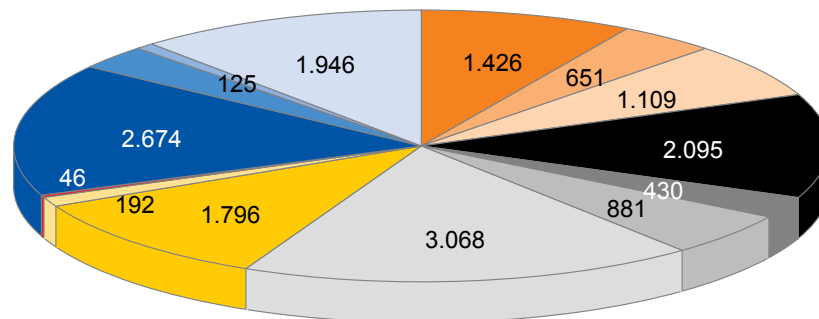
Das wichtigste, in den vergangenen Jahren fertig gestellte Objekt mit Relevanz für den Büromarkt war das Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude der Bankaktiengesellschaft BAG in 2001. Langfristig bieten die Entwicklungsgebiete CityKAI und Bahnhof-West die größten Flächenpotenziale in Hamm für Dienstleistungs- und Gewerbeansiedlungen.

Für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen in Hamm werden aktuell Spitzenmieten von lediglich 35 Euro/qm erzielt, wobei das Mietniveau seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich gesunken ist. Mit einer Spitzenmiete, die 81 % unter dem höchsten Mietniveau von 185 Euro/qm (Dortmund) liegt, wird deutlich, dass Hamm als Einzelhandelsstandort keine regionale Bedeutung hat.

Die Wohnungsmieten in Hamm liegen im Neubaubereich (Erstbezug) mit 7,00 Euro/qm 18 % unter dem regionalen Spitzenniveau, das mit 8,50 Euro/qm in Essen aufgerufen wird. Für Bestandswohnungen werden in Hamm Mieten von bis zu 5,70 Euro/qm aufgerufen. Hamm liegt damit 23 % unter der mit 7,40 Euro/qm (Bochum) höchsten Bestandsmiete, die in der Metropole Ruhr aufgerufen wird.

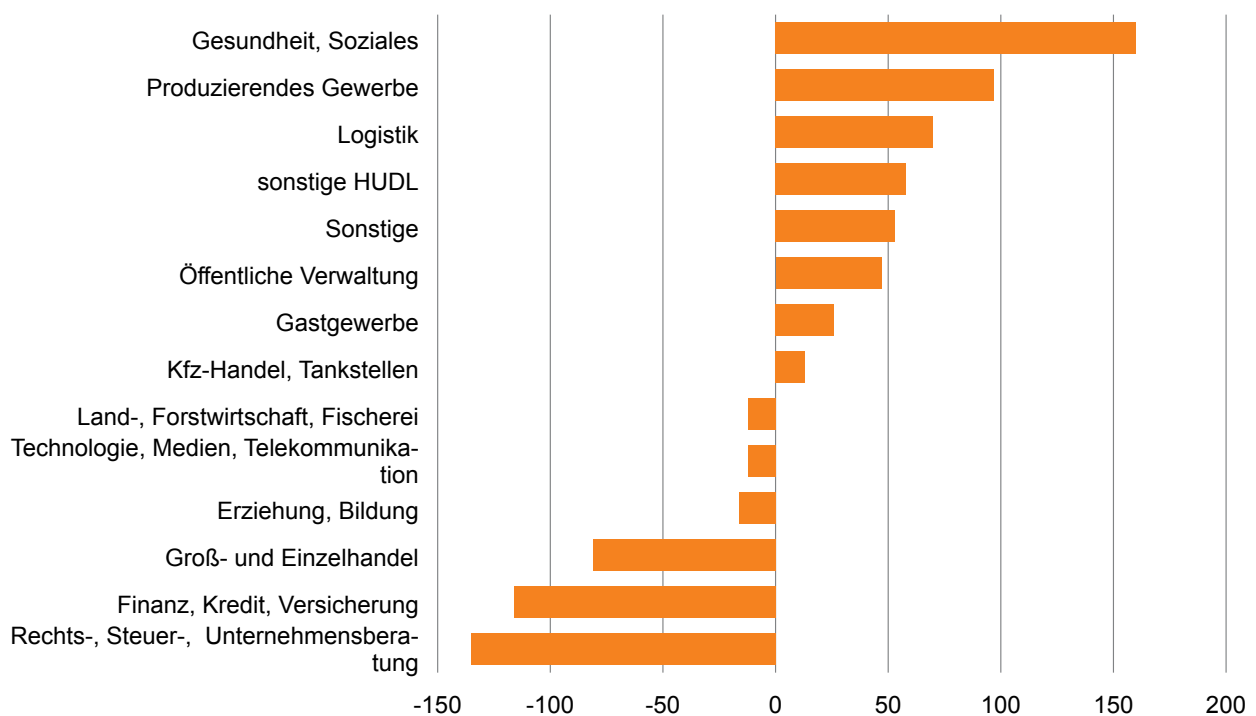
Insgesamt, d. h. bezogen auf die gesamte Metropole Ruhr, verdeutlicht die relativ geringe Differenz zu den Mieten in den großen Städten Essen, Duisburg, Dortmund und Bochum die Attraktivität von Hamm als Wohnstandort.

SVP-Bürobeschäftigtenstruktur 2007 – Hamm

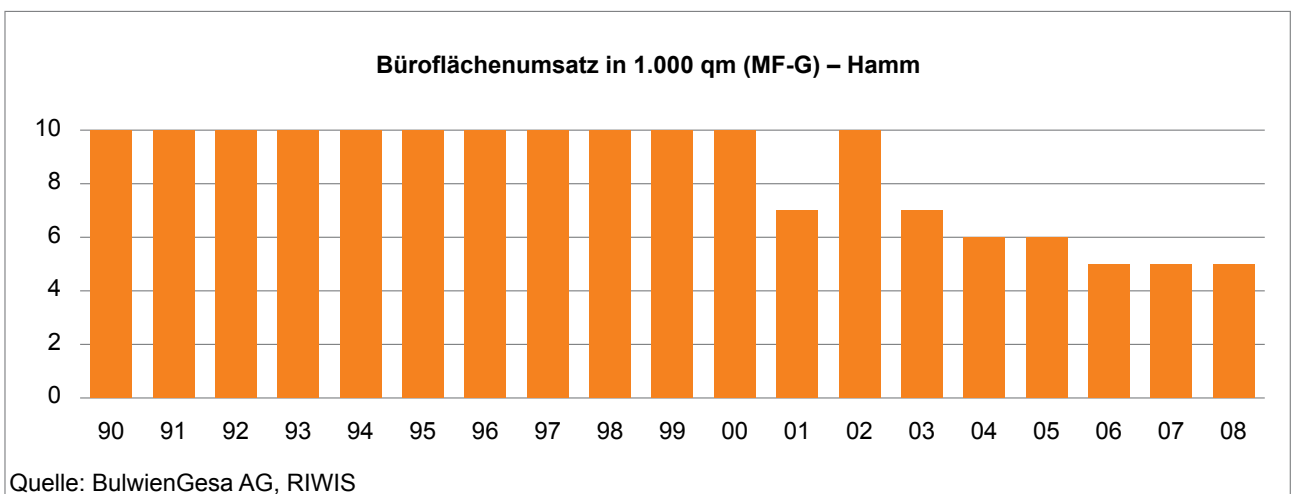
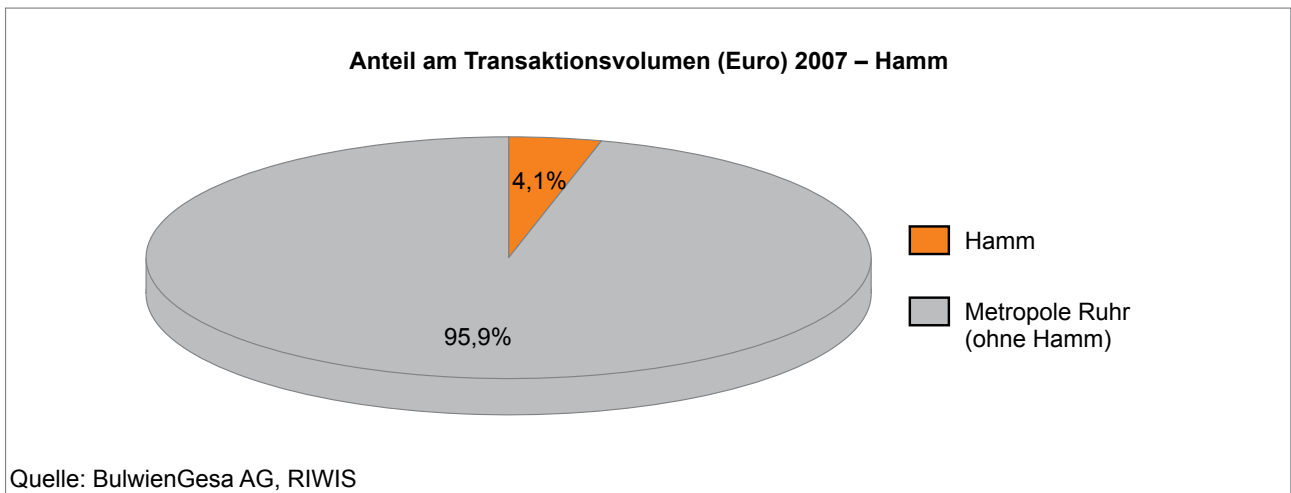
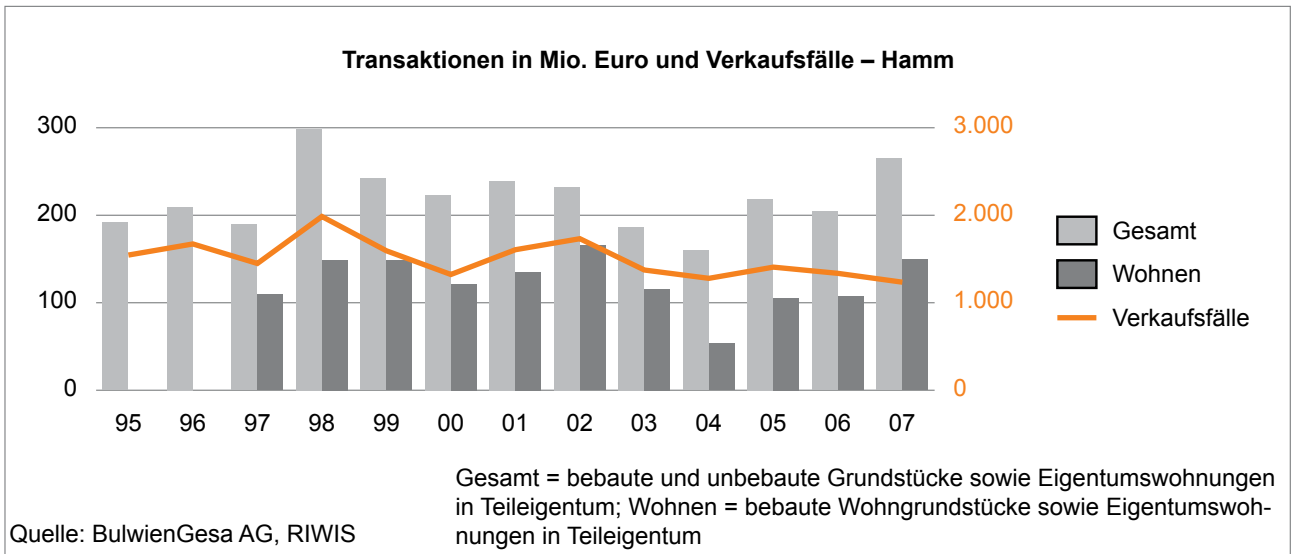


Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

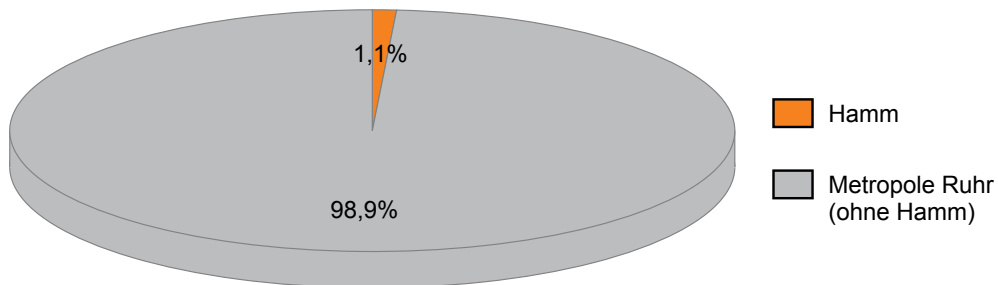
Veränderung der SVP-Bürobeschäftigtenzahl zwischen 2003 und 2007 – Hamm



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

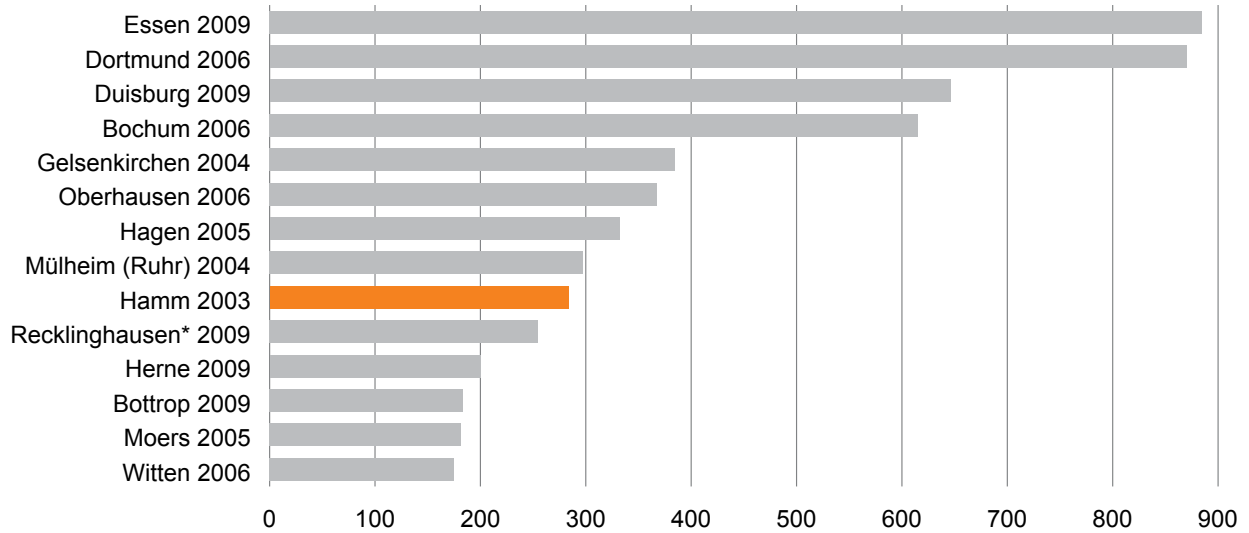


Anteil am Büroflächenumsatz 2008 – Hamm



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

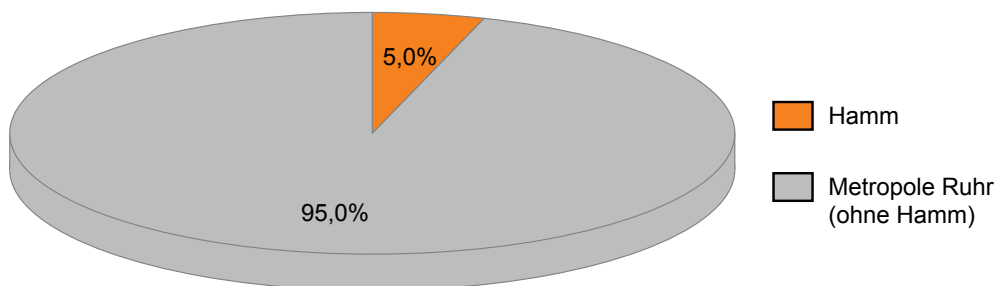
Verkaufsflächen in 1.000 qm – Hamm



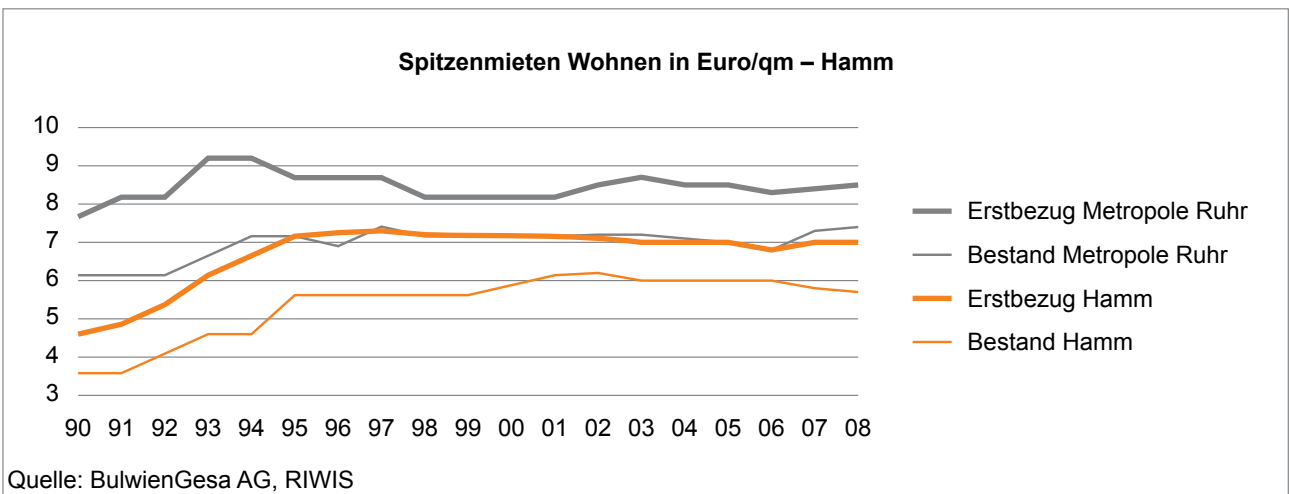
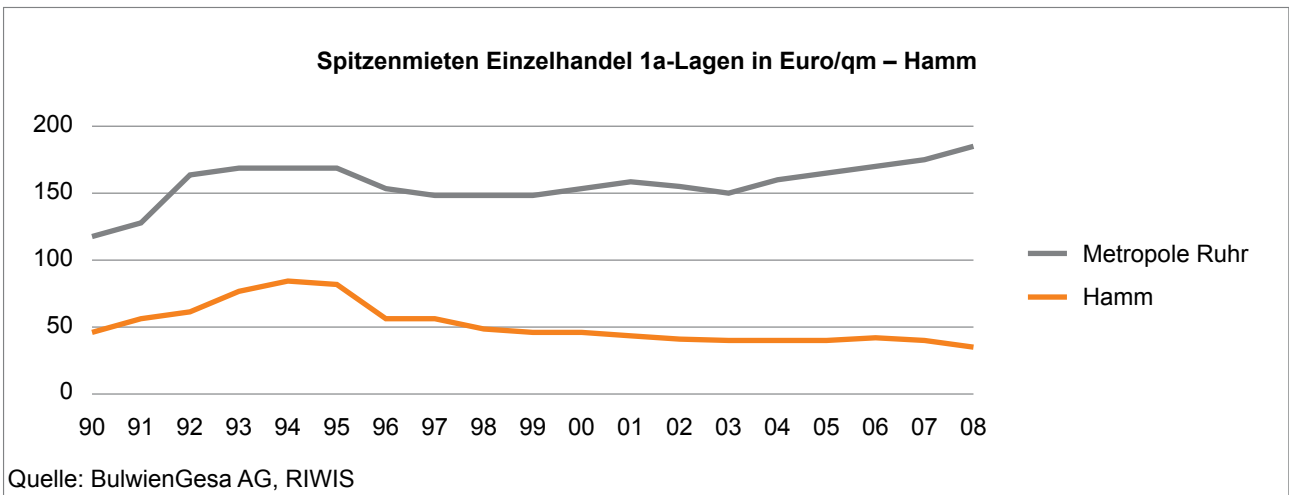
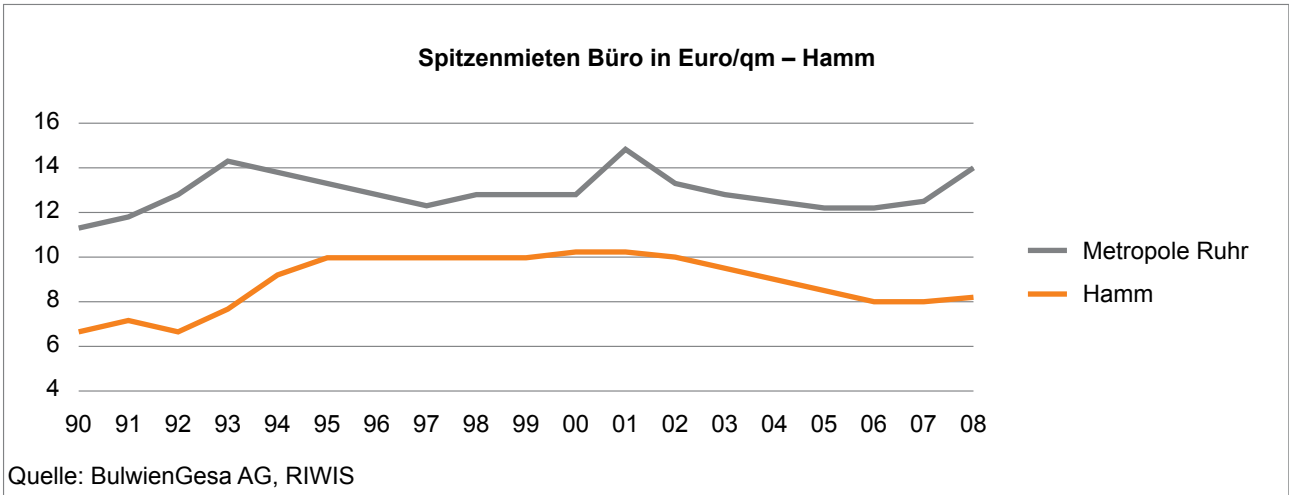
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

Anteile an Verkaufsflächen – Hamm



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



19. Teil III: Unterschätzter Investmentmarkt

19.1. Anhaltend hohe Investitionen im Jahr 2007

Gesamtinvestment 2007

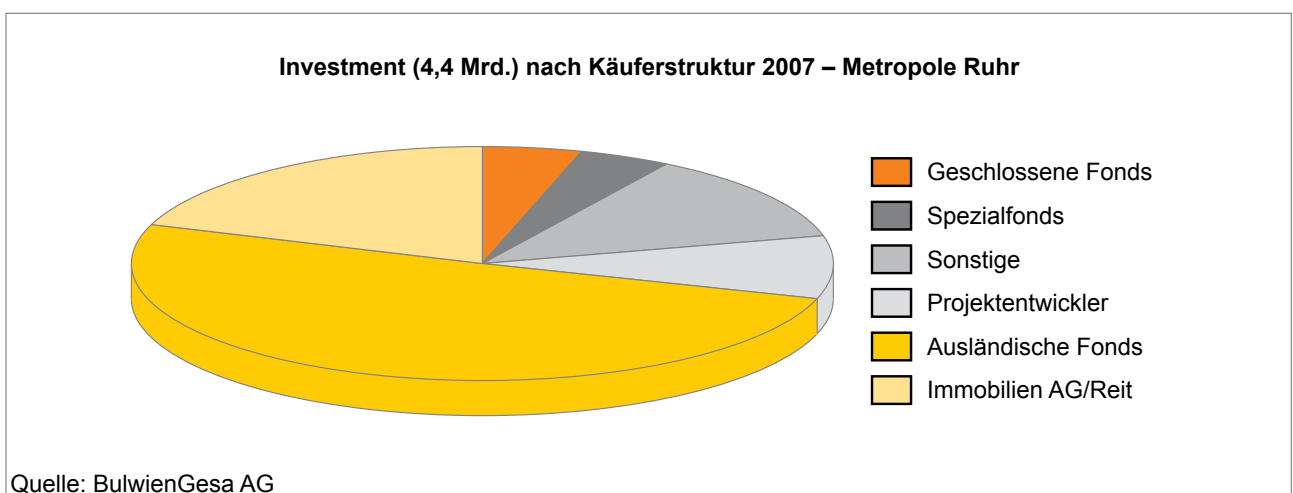
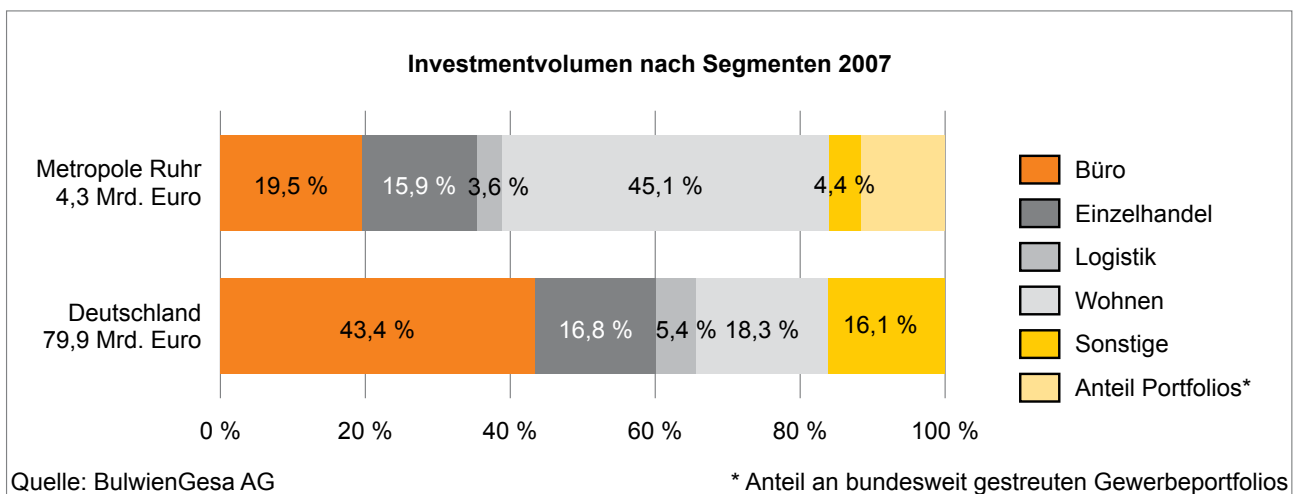
In der Metropole Ruhr lagen die Immobilieninvestments im Jahr 2007 bei 4,3 Mrd. Euro. Trotz Subprime-Krise konnte das nach 2006 höchste Investitionsvolumen erreicht werden. Der Rückgang ist überwiegend den Verkäufen von Wohnungsportfolios geschuldet, die 2007 nur noch 45 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Dahinter lagen die Büro- (850 Mio. Euro Umsatz) und Einzelhandelsimmobilien (680 Mio. Euro). Bundesweit gestreute Portfolios, die in Teilen auf die Metropole Ruhr entfallen, erzielten 2007 rund 500 Mio. Euro.

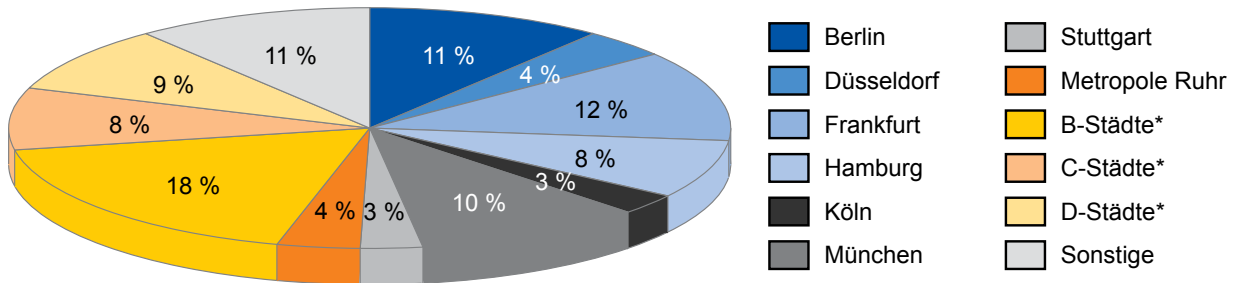
Beteiligt am Gesamtinvestment waren zu gleichen Teilen sowohl deutsche Käufer als auch ausländische Fonds. Bei den deutschen Käufern dominierten mit 45 % v. a. Immo-

bilien AGs wie DIC Deutsche Immobilien Chancen AG, IVG, Adler Real Estate sowie Projektentwickler, z. B. Häusser-Bau. Die Käuferstruktur Ausland setzte sich aus privaten Investoren und Asset Managern für Private Equity und Opportunity Funds zusammen, z. B. DB RREEF Funds Management (A), GPT Halverson Real Estate Investment Management (AUS), EQT Partners A/S (S).

Gewerbeinvestment 2007

2007 lag der Anteil der Gewerbeinvestments der Metropole Ruhr im bundesweiten Vergleich bei 3,7 % (rund 2,4 Mrd. Euro) und war damit vor Köln (2,8 %; 1,8 Mrd. Euro) und Stuttgart (2,8 %; 1,8 Mrd. Euro), bzw. auf gleichem Niveau wie Düsseldorf (3,8 %; 2,5 Mrd. Euro). In Deutschland wurden in 2007 rund 64 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt umgesetzt.



Gewerbeinvestmentvolumen (64 Mrd. Euro) 2007 – Metropole Ruhr im bundesweiten Vergleich

Quelle: BulwienGesa AG

* B-, C- und D-Städte ohne Metropole Ruhr

19.2. Anhaltend hohe Investitionen im Jahr 2008

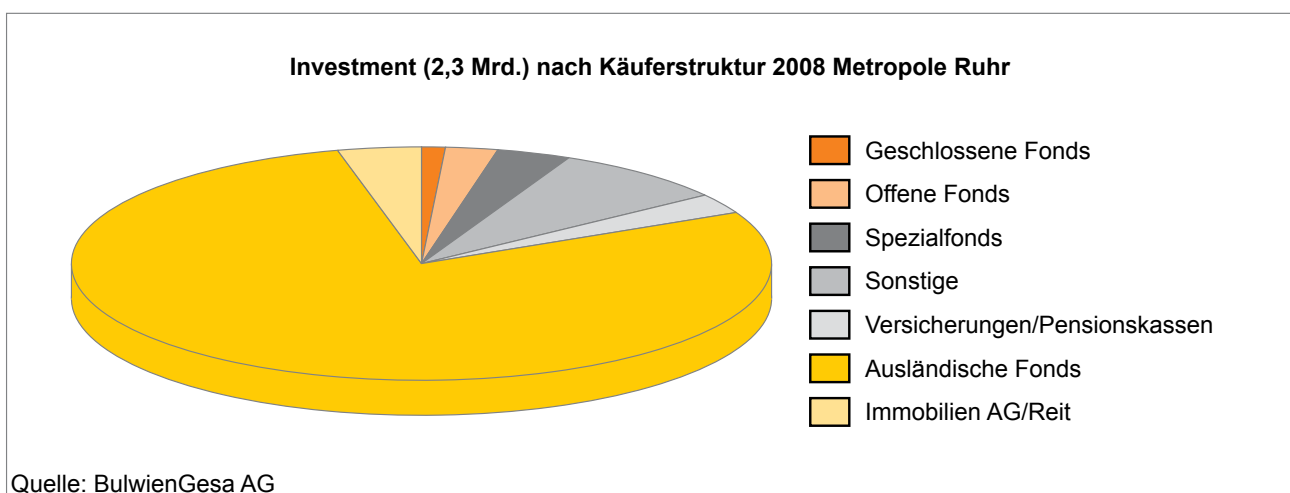
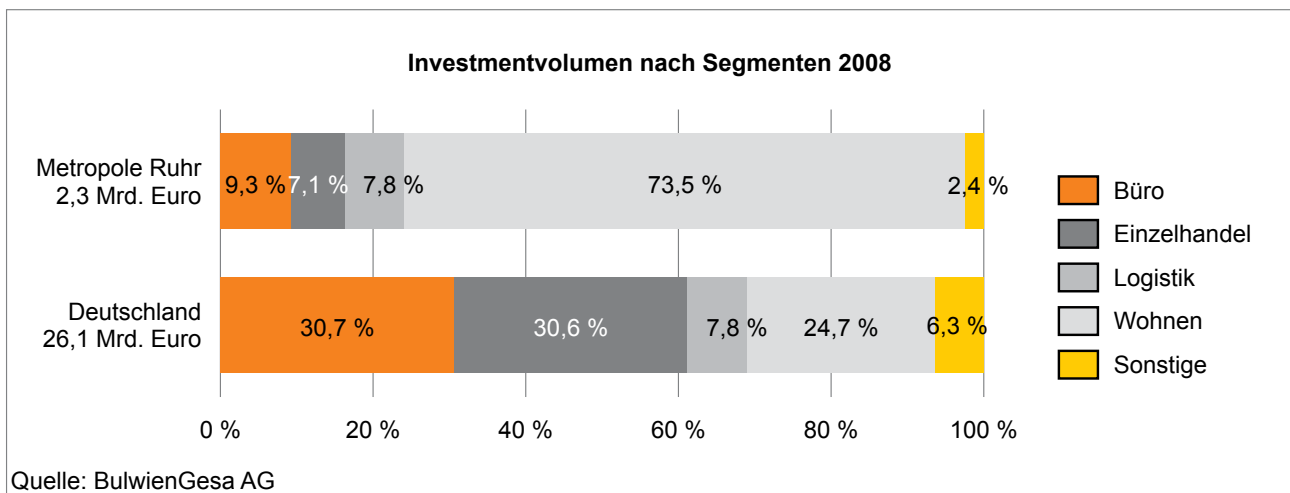
Gesamtinvestment 2008

Aufgrund der Finanzmarktkrise kann die Metropole Ruhr 2008 mit 2,3 Mrd. Euro nicht mehr an das hohe Investitionsvolumen aus 2007 anknüpfen. Vor allem die Investments im gewerblichen Immobilienmarkt sind 2008 gegenüber 2007 von ca. 2,4 Mrd. Euro um 75 % auf 605 Mio. Euro zurückgegangen. Die Investitionen in den Wohnungsmarkt blieben hingegen weitgehend stabil. Wohnungsverkäufe machten 73,5 % des Transaktionsvolumens aus, dies entspricht etwa 1,68 Mrd. Euro. Dahinter folgen Büroimmobilien mit 212 Mio. Euro, Logistikimmobilien mit 177 Mio. Euro sowie Handelsimmobilien mit 162 Mio. Euro. Damit setzen in der Metropole Ruhr Investoren entgegen dem bundesdeutschen Trend verstärkt auf Wohnimmobilien.

Am Gesamtinvestment waren ausländische Investoren mit 78,4 % (1,79 Mrd. Euro) die mit Abstand wichtigste Käufergruppe vor den Immobilien AGs/REITs (88 Mio. Euro).

Wohninvestments 2008

Innerhalb der Wohninvestments 2008 lag der Anteil der ausländischen Käufer bei 94 %. Dies ist im Wesentlichen auf die Großtransaktion im Volumen von 1,4 Mrd. Euro mit 39.000 Wohnungen durch Whitehall Funds/Goldman Sachs zurückzuführen. Als deutsche Käufer taten sich die Kommunale Wohnen AG sowie Häuser-Bau hervor. Verkäufer waren überwiegend staatlich bzw. kommunal, aber auch privat, wie DAWAG Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft oder THS Wohnen.



Gewerbeinvestments 2008

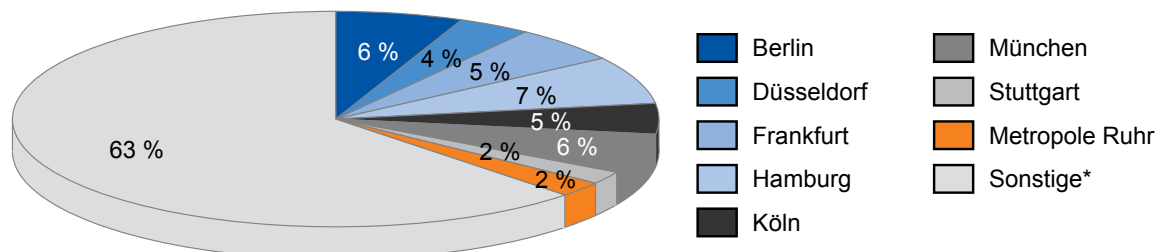
Bei den Gewerbeinvestments waren 2008, anders als im Vorjahr, deutlich stärker deutsche Käufer vertreten. Bei den deutschen Käufern dominierten mit 63 % vor allem Bauträger/Projektentwickler wie KPE Projektentwicklung, Multi Development und OMD Objekt-Marketing & Development AG. Die Käuferstruktur des Auslands setzte sich ebenfalls aus Projektentwicklern, wie ProLogis (US) und Euro Ejendomme A/S (DK) sowie Assetmanagern, wie Dynamique Hotels CBRE Investors (US) zusammen.

Im Jahr 2008 ist der Anteil der Gewerbeinvestments der Metropole Ruhr im Vergleich der A-Städte leicht von 6,9 % auf 6,2 % zurückgegangen. Das absolute Volumen ist von 2,4 Mrd. Euro auf gut 600 Mio. Euro gefallen. Dies entspricht der bundesdeutschen Entwicklung 2008. Damit liegt die Metropole Ruhr vor Stuttgart (500 Mio. Euro), aber hinter den übrigen A-Standorten. Das stärkste Investmentvolumen konnte 2008 in Hamburg mit gut 1,9 Mrd. Euro realisiert werden. In den deutschen A-Standorten wurden 2008 rund 9,8 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt umgesetzt. Die Metropole Ruhr spielt dabei eine zwar untergeordnete Rolle, reiht sich aber dennoch in die Volumina der deutschen A-Standorte ein.

Gewerbeinvestments 2008 (Auswahl)		
Käufer	Typ	Nationalität
1st Red AG	Asset Manager	DE
3C REAL ESTATE AG/Apollo Real Estate Advisors	Asset Manager	DE
Antan Gruppe	Projektentwickler/Bauträger	DE
ApS Corp Nordic A/S	Immobilien AG	DK
AXA Immosolutions	Offener Fond	DE
Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen	Öffentlich/Staatlich	DE
Bepro Blech & Profilstahl GmbH & Co. KG	Eigennutzer	DE
Bernhard Goldkuhle GmbH & Co. KG	Privat	DE
Brack Capital Group	Assetmanager	US
Deutsche Annington Immobilien Gruppe	Wohnungsbaugesellschaft	DE
Dynamique Hotels CBRE Investors	Assetmanager	US
Euro Ejendomme A/S	Immobilien AG	DK
Freiherr von Meydell GmbH	Projektentwickler/Bauträger	DE
Garbe Logistic AG	Projektentwickler/Bauträger	DE
German Retail Reit (GRR)	Immobilien AG	DE
Hafen Duisburg-Rheinhausen GmbH	Öffentlich/Staatlich	DE
Hanzevast Capital (Deutschlandfonds 3)	Geschlossener Fond	NL
Häusser-Bau	Immobilien AG	DE
Hellmich Unternehmensgruppe	Projektentwickler/Bauträger	DE
HGA Colonia CareConcept I	Geschlossener Fond	DE
Hochtief Construction AG	Projektentwickler/Bauträger	DE
Immobiliengruppe Thelen	Projektentwickler/Bauträger	DE
Komunale Wohnen AG (KWG)	Immobilien AG	DE
KPE Projektentwicklung	Projektentwickler/Bauträger	DE
KS-Logistic & Services GmbH & Co. KG	Eigennutzer	DE
Küttner GmbH & Co. KG	Eigennutzer	DE
Multi Development	Projektentwickler/Bauträger	DE
OMD Objekt-Marketing & Development AG	Projektentwickler/Bauträger	DE
ProLogis	Projektentwickler/Bauträger	US
Property Vision	Asset Manager	DK
REWE Deutschland	Eigennutzer	DE
RGA Rheinische Gesellschaft für Anlagen GmbH	Asset Manager	DE
Tectum 37. Vermögensverwaltungs GmbH	Privat	DE
WestInvest TargetSelect Logistic	Spezialfonds	DE
WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG	Immobilien AG	DE
Whitehall Funds/Goldman Sachs	Bank/Anlagegesellschaft	US

Quelle: BulwienGesa AG

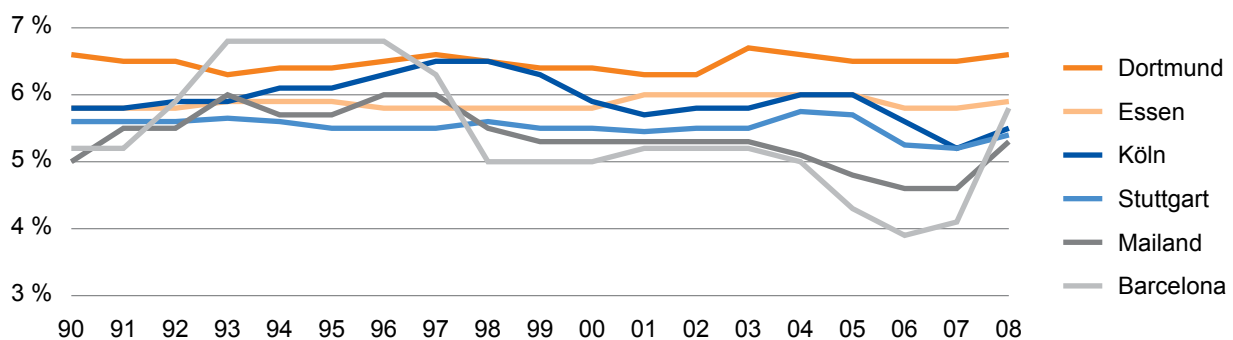
Gewerbeinvestmentvolumen (9,8 Mrd. Euro) 2008 – Metropole Ruhr im Vergleich der A-Standorte



Quelle: BulwienGesa AG

* B-, C-, D-Städte und Sonstige ohne Metropole Ruhr

Nettoanfangsrenditen Büro zentrale Lagen



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Entwicklung der Büro-Nettoanfangsrenditen

Der nationale Vergleich der Büro-Nettoanfangsrenditen und der zwischen 2003 und 2005 einsetzende Yield Shift verdeutlicht das gesteigerte Investmentinteresse an der Metropole Ruhr und den Vergleichsstandorten in den letzten Jahren. Auffällig bei Essen und Dortmund ist die geringe Volatilität der Renditen auf einem relativ hohen Niveau. Für Investoren ist dies eines der ausschlaggebenden Kriterien für die zunehmende Fokussierung der Investmentstrategien auf deutsche B-Standorte. Im Zuge der Finanzmarktkrise sind die Renditen 2008 wieder deutlich gestiegen.

Gesamtinvestment Deutschland

Das Investmentvolumen im gewerblichen Immobilienmarkt Deutschlands ist gegen Ende 2008 im Vergleich zu den ersten drei Quartalen weiter zurückgegangen. Die Preisvorstellungen auf Angebots-/Nachfragerseite liegen derzeit noch stark auseinander. 2008 lag das Investmentvolumen bei 19,6 Mrd. Euro und damit deutlich unterhalb den 65,3

Mrd. Euro aus 2007. Durch die Finanzmarktkrise ist die Investmentaktivität in den letzten Monaten des Jahres 2008 beinahe zum Erliegen gekommen. Jedoch darf das sehr geringe Transaktionsvolumen nicht als mangelndes Interesse von Investoren am deutschen Immobilienmarkt gewertet werden. Hauptgründe sind viel mehr Kreditverknappungen und eine Zurückhaltung durch unsichere Miet- und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2009.

2008 wurden etwa 65 % des Investmentvolumens in Einzeldeals und etwa 7 Mrd. Euro in Portfolios investiert. Bei Einzeldeals fokussieren Investoren zu je etwa 30 % auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Coremärkten. Der große Einzelhandelsanteil resultiert in hohem Maße aus dem Verkauf des Arcandor-Portfolios mit über 2 Mrd. Euro.

Büroimmobilien

Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in den A-Städten stieg im Zeitraum 2007 bis 2008 um 20 bis 60 Basispunkte. Aktuell sind die Nettoanfangsrenditen in den A-Städten alle oberhalb 5,0 %. Für 2009 ist bei A-Class Bü-

roimmobilien in guten Lagen noch ein leichtes Ansteigen der Renditen zu erwarten, andere Objekte oder Lagen werden mit signifikanten Risikoaufschlägen eingepreist. Prognosen des Investmentniveaus für 2009 streuten stark und veränderten sich häufig in den letzten Wochen. Es ist jedoch zu erwarten, dass nur wenige A-Class Büroobjekte gehandelt werden. Als Resultat aus sinkenden Zinsen und staatlichen Finanzhilfen kann in zentralen Lagen ein Ansteigen der Nettoanfangsrenditen um weitere 70 Basispunkte erwartet werden. Sollten die Banken wieder weniger restriktiv bei der Kreditvergabe sein und Offene Fonds sowie starke Private Equity Investoren auf den deutschen Markt zurückkehren, könnte von einem positiven Jahresverlauf 2009 ausgegangen werden.

Einzelhandelsimmobilien

Bei Einzelhandelsimmobilien konnten schon in der ersten Jahreshälfte 2008 Preisreduktionen registriert werden. In 1a-Lagen von großen Städten konnten hingegen im Jahresverlauf sogar leicht steigende Preise verzeichnet werden. Die Nettoanfangsrenditen in den A-Städten bewegen sich zwischen 4,9 und 5,2 %. In peripheren Lagen sanken die Vervielfacher für Fachmärkte bereits am Jahresanfang, aktuell wird das 13- bis 14-fache gezahlt; 2007 war noch das 15- bis 16-fache der Jahresmiete üblich. 2008 zeigte ein wachsendes Interesse von Investoren an Fachmärkten mit starken Ankermietern und langen Mietlaufzeiten. Für 2009 ist wenn nur noch von einer marginalen Preissenkung oder sogar stabilen Preisen in 1a-Lagen sowie einem steileren Abwärtstrend in peripheren Lagen und einfacheren Objekten auszugehen.

Logistikimmobilien

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien blieb 2008 weitgehend stabil. Auch für 2009 ist von einer gesunden Nachfrage nach Logistikimmobilien auszugehen, so dass eine weitgehend konstante Preisentwicklung wahrscheinlich erscheint. Die Nettoanfangsrenditen bewegen sich zwischen 7,0 und 8,5 %.

Wohnportfolios

Mit dem Verkauf des LEG NRW Portfolios an Whitehall Funds (Goldman Sachs) wurde der vermutlich letzte große Wohn-Portfoliodeal getätigt. Insgesamt wurden 94 Wohnportfolios (>100 Wohneinheiten) mit insgesamt etwa 135.000 Wohnungen verkauft. Auch wenn bis zur Lehman-Pleite Anfang September 2008 alle Zeichen auf eine Erholung des Wohninvestmentmarktes hindeuteten, brachen die Transaktionszahlen im vierten Quartal 2008 ein. Momentan werden nur kleinere Bestände zwischen 100 und 500 Wohneinheiten mit deutlich unter 100 Mio. Euro gehandelt. Institutionelle Investoren hingegen fokussieren auf deutlich größere Einheiten bzw. Volumina. Der Trend zu kleineren Portfolios ist auch für 2009 anzunehmen, die

Preise werden sich bei etwa 800 Euro pro qm stabilisieren.

Fazit

- Der Investmentmarkt Metropole Ruhr hat eine relevante Größe und gliedert sich in die Reihe der A-Standorte ein.
- Die Metropole Ruhr bietet für die sogenannten Big Player einen attraktiven und dynamischen Investitionsraum.
- Die Finanzmarktkrise hat 2008 zu großen Einbrüchen im Investmentvolumen geführt; hiervon war auch die Metropole Ruhr betroffen.
- Für 2009 ist für Deutschland und die Metropole Ruhr von einem angespannten Marktumfeld auszugehen, was zu einer Neudefinition der Käufergruppen und Anlageobjekte führen wird.
- Angesichts der hoch volatilen Aktienmärkte besinnen sich jedoch viele eigenkapitalstarke Investoren wieder auf die Vorzüge der vergleichsweise wertstabileren Assetklasse Immobilie. Hierbei hat insbesondere der deutsche Markt mit seinen stabilen Rahmenbedingungen und einem guten Rendite-Risiko-Verhältnis gute Chancen.

20. Renditen und Total Returns

In der Immobilienbranche hängt die Bewertung der Kreditrisiken stark vom bestehenden Marktumfeld ab. Märkte, in denen eine hohe Nachfrage besteht, stellen in der Regel ein geringeres Risiko als bei angebotsüberhängenden Märkten dar. Des Weiteren stellen Märkte in einer Abschwungphase ein höheres Risiko dar. Zur Marktbewertung ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und der daraus ableitbare Immobilienzyklus von zentraler Bedeutung.

Bei der Wahl des richtigen Standortes, der auch ein großes Risikopotenzial birgt, gilt es zu beachten, dass Entscheidungen in Hinblick auf die Wahl des Standortes großen Einfluss auf die Ratingergebnisse haben. Zu den zentralen Elementen bei der Standortbewertung zählen die Lage, mit diversen Standortfaktoren wie Nachbarschaft, Synergiepotenziale und Erreichbarkeit, und der Preis. Der Preis einer Liegenschaft ergibt sich nicht zuletzt aus den Mietpreisen, die für das jeweilige Objekt verlangt werden können.

Immobilienmärkte sind im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wenig volatil, daher gelten Immobilienanlagen generell als risikoabsichernd. Um Risiken zu minimieren, ist es nötig, das Risiko innerhalb eines Immobilienportfolios räumlich zu streuen. Dies kann zum einen bedeuten, nicht mehr nur in ein Segment zu investieren und zum anderen in unterschiedliche Regionen zu investieren. Diese Komponente spielt auch bei den Ratings der Banken eine zentrale Rolle, da nicht nur Märkte, sondern auch Regionen geratet werden.

Büroimmobilien der Metropole Ruhr in Indizes

Die Städte innerhalb der Metropole Ruhr sind als B- und D-Standorte charakterisiert. In Bezug auf die Volatilität, die ein zentraler Faktor im Risikoportfolio ist, ist dies ein Vorteil. Wie der Büroimmobilienindex verdeutlicht, sind A-Städte volatiler als B-Städte. Verursacht wird dies in den A-Standorten vor allem durch einen hohen Anteil internationaler Nutzer aus schwankungsanfälligen Branchen wie beispielsweise Banken und IT sowie ausgeprägte Bau- und Investitionszyklen. Prinzipiell gilt: je geringer die Volatilität, desto geringer das Risiko. Für die Eigenkapitalunterlegung von Banken im Rahmen von Basel II führt dieser positive Faktor zu einer niedrigeren Eigenkapitalunterlegung, da das Risiko in Bezug auf die Volatilität geringer ist.

Da die vergleichsweise geringere Transparenz und Liquidität in den B-Standorten durch die stärkere Volatilität und die höheren Leerstände an den A-Standorten ausgeglichen wird, konzentrieren sich Immobilieninvestments nicht mehr nur auf die klassischen Bürohochburgen. B-Standorte stellen innerhalb eines Immobilienportfolios einen stabilisierenden Faktor bei der Risikobeurteilung dar. Der Büroimmobilienindex Metropole Ruhr zeigt im Vergleich eine besondere Stabilität innerhalb der Marktzyklen. Vor allem in den letzten Jahren konnte die Metropole Ruhr die stabilste Mietentwicklung sowohl gegenüber den A-Standorten als auch den übrigen B-Standorten vorweisen.

Das gesteigerte Investmentinteresse lässt sich an dem sogenannten „Yield-Shift“ (Absinken der Immobilienrenditen) ablesen, der in den A-Standorten am stärksten ausfällt. Im Renditevergleich liegen die B-Städte daher immer noch weit über dem Niveau der A-Städte. Daraus resultiert, dass B-Standorte ein deutlich günstigeres Return at Risk-Verhältnis aufweisen als A-Standorte. Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis besonders gut ausgeprägt.

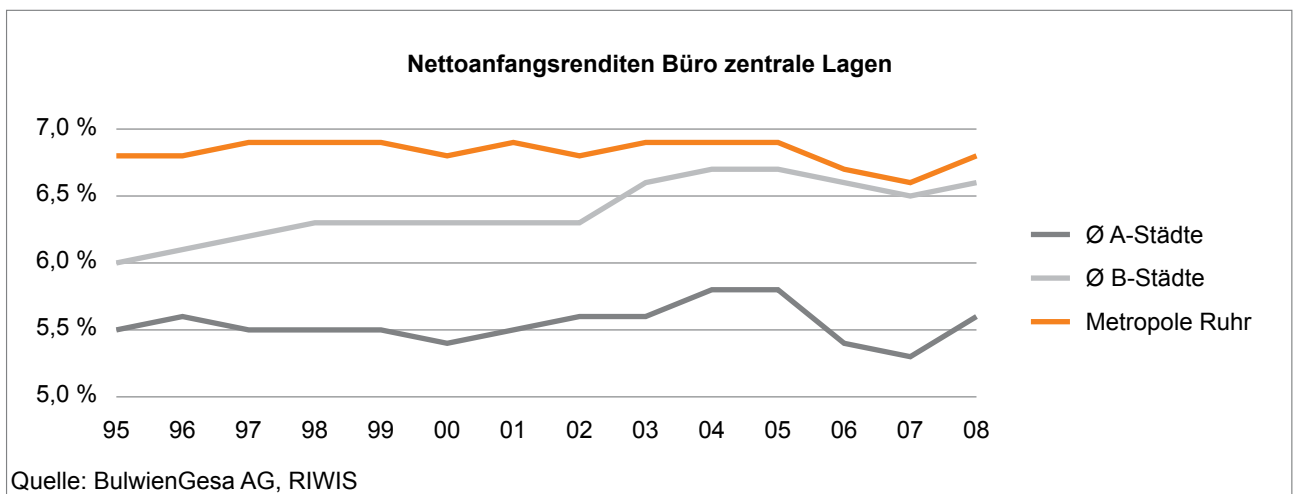
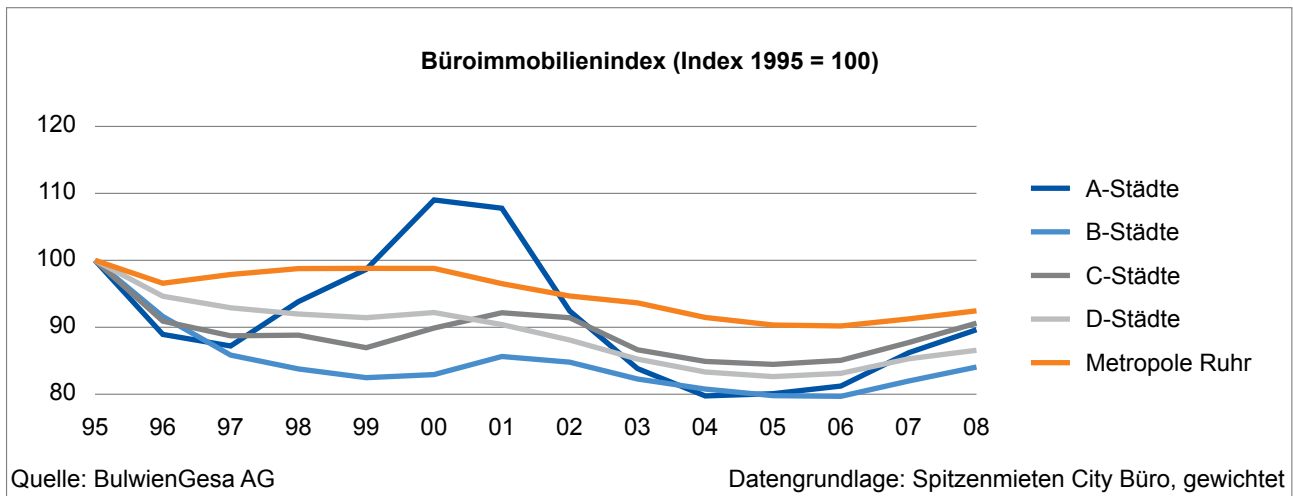
Der German Property Index (GPI) (= Total Return) der BulwienGesa AG ist ein Immobilien-Performance-Index, der sich aus der Summe von Capital Growth und Cash Flow ergibt. Der vorliegende GPI beruht auf den Marktdaten bis 2007 sowie dem Prognosewert 2008 der BulwienGesa AG. In die Berechnung fließen folgende immobilienwirtschaftlichen Markt- und Planungsinformationen ein: Für den Büromarkt sind es Flächenbestand, Leerstand, Fertigstellungen, Spitzenmiete sowie Spitzenrenditen, darüber hinaus weitere Variablen aus Wirtschaft und Beschäftigung. Einflüsse von Fremdfinanzierungen auf die Performance werden nicht berücksichtigt. Für die Berechnung setzt die BulwienGesa AG aufgrund ihrer Marktkenntnisse Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungs-, sowie den sonstigen nicht umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente voraus.

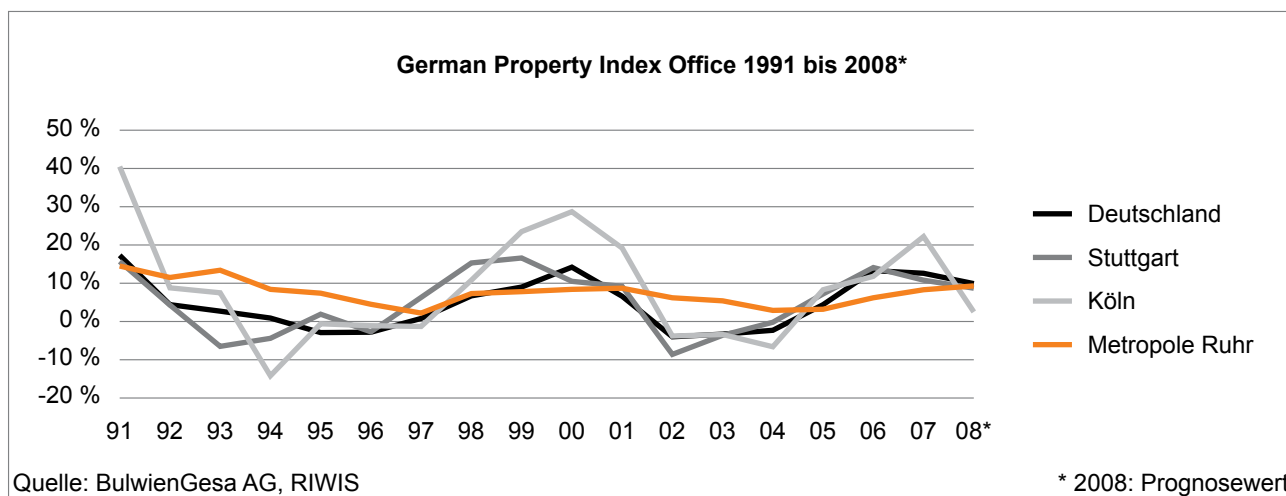
Der GPI der Metropole Ruhr ist im gesamtdeutschen Vergleich seit 1991 als stabil zu bezeichnen. Auch in den Abschwungphasen des Immobilienzyklus liegt der GPI im Gegensatz zu den A-Standorten Köln und Stuttgart im positiven Bereich. Für die kommenden zwei Jahre geht die BulwienGesa AG aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von abnehmenden Total Return-Werten aus. Die Metropole Ruhr wird durch ihre geringe Volatilität im Vergleich der A-Standorte voraussichtlich weniger von dieser Entwicklung betroffen sein.

Damit steht einem in etwa gleichen Marktrisiko an A- und B-Standorten eine höhere Rendite in den B-Standorten, sowohl gemessen als Netto-Anfangsrendite als auch als Total Return, gegenüber. Des Weiteren bedeutet dies, dass B-Standorte, darunter speziell die Metropole Ruhr, aufgrund ihrer stabilisierenden Eigenschaften innerhalb von Immobilienportfolios langfristig stabile Mieterträge sichern.

Fazit

- Die Metropole Ruhr bietet als B-Standort Attraktivität durch Stabilität.
- Langfristige Portfoliostrategien erfordern Investitionsanlagen in der Metropole Ruhr, um das Risiko zu minimieren und Erträge zu sichern.
- Der Büroimmobilienindex zeigt für die Metropole Ruhr eine bessere Performance als für die Vergleichsräume.
- Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis besonders gut ausgeprägt.
- Für die kommenden zwei Jahre wird aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein deutschlandweit abnehmender Total Return prognostiziert. Die Metropole Ruhr wird dabei voraussichtlich weniger betroffen sein als die entsprechenden Vergleichsräume.





Berechnung des Total Returns der BulwienGesa AG			
Mieteinnahmen			RIWIS®
Jahresmiete		Euro/qm	
- Bewirtschaftungskosten			Annahmen
Instandhaltung		Euro/qm	
Verwaltung		Euro/qm	
sonst. nicht umlagefähige Betriebskosten		Euro/qm	
- Leerstandskosten			RIWIS®
Miete Leerstand		Euro/qm	
Betriebskosten Leerstand		Euro/qm	
= Jahresmiete bereinigt (= Reinertrag)			
Netto(anfangs)rendite			RIWIS®
Gesamtkaufpreis _t (= Reinertrag _t / Nettorendite _t)			
Capital Growth _t (= [Gesamtkaufpreis _t / Gesamtkaufpreis _{t-1}] - 1)			
Cash Flow _t (= Reinertrag _t / Gesamtkaufpreis _{t-1})			
Total Return _t (= Capital Growth _t + Cash Flow _t)			

Quelle: BulwienGesa AG

21. Investments in Spezialimmobilienmärkte

Logistikzentren und Verflechtungsachsen in Deutschland

Der Logistikmarkt Deutschland ist regional in sechs Teilregionen aufgeteilt, die unabhängig von Landesgrenzen zu ziehen sind. Die Nähe zu Verdichtungsräumen wird wegen steigender Transportkosten zwar grundsätzlich gewünscht, sollen mehrere Verdichtungsräume gleichzeitig bedient werden, erscheinen Standorte „zwischen den Zentren“ oftmals wichtiger. Aus diesem Grund ist die Region um Kassel als das bedeutendste Zentrum der deutschen Logistikbranche zu sehen und bildet den Verteiler für die anderen Teilregionen.

Die europäische West-Ost-Verschiebung verhilft dem Ruhrgebiet zu steigender Bedeutung im Logistikmarkt. Die Achse Köln-Frankfurt-Stuttgart-München ist seit jeher eine der Hauptschlagadern der deutschen Logistik mit den drei der vier wichtigsten deutschen Frachtflughäfen (Frankfurt, Köln/Bonn, München; zusätzlich Leipzig) und sehr hohem Frachtaufkommen auf den Autobahnen. Hamburg mit seinem Seehafen und Hannover als Verteiler im Norden sind ebenfalls wichtige Zentren der deutschen Logistik. Nürnberg hat mit der Lage auf der Achse Berlin-München eine Umschlagbedeutung. Von den ostdeutschen Regionen haben lediglich Erfurt und Leipzig sowie Dresden mit Abschlägen einen gewissen Stellenwert.

Logistische Bedeutung der Metropole Ruhr

Die Metropole Ruhr liegt im Zentrum von Europa und besitzt eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Das leistungsstarke und engmaschige Autobahn-, Straßen- und Schienennetz ist führend in Europa. Neben expandierenden Frachtflughäfen (Dortmund) verfügt die Metropole Ruhr mit dem Rhein und seinen Häfen (Duisburg) über eine strategisch sehr bedeutende Wasserstraßenverbindung mit etwa 230 km Binnenschiffahrtswegen. Die trimodale Anbindung sowie die Nähe zu den ARA-Häfen (Amsterdam-Rotterdam-Antwerpen) rechtfertigen die Bedeutung als einer der wichtigsten europäischen Warenumschlagplätze. Autobahnen mit überregionaler Bedeutung und zahlreichen Anschlussstellen queren die Region in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Sie ermöglichen eine Anbindung an die transeuropäischen Netze. Insgesamt kreuzen ca. 600 km Autobahn die Metropole Ruhr. Die Metropole Ruhr verfügt über ein dichtes, weit verzweigtes Schienennetz mit einer Vielzahl von Güterverkehrszentren bzw. Gewerbegebieten mit Gleisanschluss, wie beispielsweise in Gelsenkirchen, Herne und Dortmund.

Am Niederrhein sind neben dem Rhein als Schlagader der Region (Häfen von Emmerich über Wesel nach Duisburg) eine Vielzahl von Kontraktlogistikern ansässig. Die mittlere Metropole Ruhr (Herne/Herten/Gelsenkirchen) ist bevorzugter Standort der „last mile logistik“. In der östlichen Metropole Ruhr, bestehend aus den Städten Dortmund, Unna und Hamm, ist das Zentrum der deutschen Handelslogistik sowie mit dem Fraunhofer IML auch das bedeutendste Forschungsinstitut für Logistik in Europa ansässig.

Logistikmieten in der Metropole Ruhr 2008

Im Vergleich mit ähnlich großen Logistikmärkten in Europa weist die Metropole Ruhr ein unterdurchschnittliches Spitzenmietniveau für Logistik- und Lagerflächen auf. Auffällig ist die geringe Volatilität der Logistikmieten in der Metropole Ruhr sowie die klare Hierarchie zwischen teuren Städten wie Dortmund oder Duisburg mit 5,00 Euro/qm und günstigen Standorten wie Hamm und Recklinghausen mit 3,00 Euro/qm. Gerade diese diversifizierte Struktur unterstreicht die Investmentattraktivität der Metropole Ruhr.

Die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke streuen in der Metropole Ruhr stark. Spitzenpreise von rund 280 Euro/qm werden in Dortmund gezahlt, in Herne kosten dagegen Gewerbegrundstücke maximal nur 40 Euro/qm. Durchschnittlich werden in der Metropole Ruhr zwischen 60 und 80 Euro/qm gezahlt. Im Vergleich zu anderen westdeutschen B-Standorten sind die Preise relativ niedrig; dort ist ein durchschnittlicher Kaufpreis von 114 Euro/qm anzunehmen. Dies ermöglicht geringe Markteintrittsbarrieren für Investoren in den Logistikmarkt Metropole Ruhr.

Die Metropole Ruhr ist ein wichtiger Logistikmarkt in Deutschland. Insbesondere in Recklinghausen, Dortmund und Duisburg sind große Logistikflächenbestände konzentriert. Zwischen der Marktgröße und den Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke besteht keine Korrelation.

Deutliche Unterschiede gibt es derzeit in der Metropole Ruhr bei den Nettoanfangsrenditen für Lagerhallen. Neben einigen sehr renditeträchtigen Städten, wie Hagen und Bottrop mit mehr als 10,0 % existieren sicherheitsorientierte Standorte mit einem geringen Investitionsrisiko wie Dortmund und Essen mit etwa 8,3 bis 8,5 %. Im Vergleich mit anderen großen Logistikstandorten in Deutschland bietet die Metropole Ruhr ein attraktives Chancen-Risiko-Profil mit hervorragenden Investmentmöglichkeiten.

Innerhalb des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen konzentrieren sich 31 % aller SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche (rund 54.000 SVP-Beschäftigte) auf die Metropole Ruhr. Insbesondere die Städte Duisburg, Dortmund und Herne sowie der Landkreis Unna verzeichnen einen überdurchschnittlichen Besatz an SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche.

Technologiezentren

In den vergangenen zwanzig Jahren sind im Ruhrgebiet mehr als vierzig Technologie- und Gründerzentren entstanden, die sich aktiv für technologieorientierte, innovative Unternehmen und eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft engagieren. Allein in Nordrhein-Westfalen gibt es zurzeit 63 Technologiezentren mit insgesamt 1.800 Unternehmen und rund 14.300 Beschäftigten. Ziel der Einrichtung von Technologiezentren ist es, die Zusammenarbeit von innovationsfreudigen Unternehmen und Existenzgründern mit wissenschaftlichen Einrichtungen zu fördern.

Innerhalb der Metropole Ruhr gibt es derzeit 23 Technologiezentren, wovon als Highlights das TechnologieZentrum Dortmund, die MST.factory Dortmund und das BioMedizin-Zentrum Ruhr in Bochum zu nennen sind. Die Zahl der Arbeitsplätze in allen Technologiezentren der Metropole Ruhr beträgt ca. 9.200. Eine Besonderheit in der Metropole Ruhr sind Technologiezentren, die sich auf ehemaligen Produktionsstätten der Montanindustrie niedergelassen haben, wie das Technologiezentrum Umweltschutz in Oberhausen. Die Zentren unterscheiden sich in ihren jeweiligen Schwerpunkten, wie Medizintechnik, Energietechnik, Mikroelektronik oder Umwelttechnologie.

Knapp 2/3 aller Arbeitsplätze in Technologiezentren in Nordrhein-Westfalen, aber nur etwa 1/3 aller Technologiezentren selbst, konzentrieren sich auf die Metropole Ruhr. Dies verdeutlicht, dass gerade die besonders leistungsstarken und beschäftigungsintensiven Technologiezentren in der Metropole Ruhr situiert sind.

Investments in Spezialimmobilienmärkten in der Metropole Ruhr

In den 7A-Städten und der Metropole Ruhr gab es 2008 Investments im Wert von 2.177 Mio. Euro in den Spezialimmobilienmärkten. Investitionen in Logistikimmobilien summierten sich auf 731 Mio. Euro, in etwa doppelt so viel wurde mit 1.446 Mio. Euro in die sonstigen Spezialimmobilienmärkte investiert. Bezogen auf den Logistikmarkt konnte die Metropole Ruhr hinter Hamburg (185 Mio. Euro; 25,3 %) den zweiten Rang mit einem Investmentvolumen von 177 Mio. Euro (24,2 %) einnehmen.

In den anderen Spezialimmobilienmärkten wurden in der Metropole Ruhr hingegen nur 54 Mio. Euro investiert; damit ist das Investmentvolumen im Vergleich zu den 7A-

Städten deutlich niedriger und macht nur etwa 3,7 % des gesamten Investmentvolumens in die sonstigen Spezialimmobilien aus. Ein ähnliches Verhältnis ist sonst nur in Hamburg, einem traditionell ebenfalls sehr wichtigen Logistikmarkt zu beobachten.

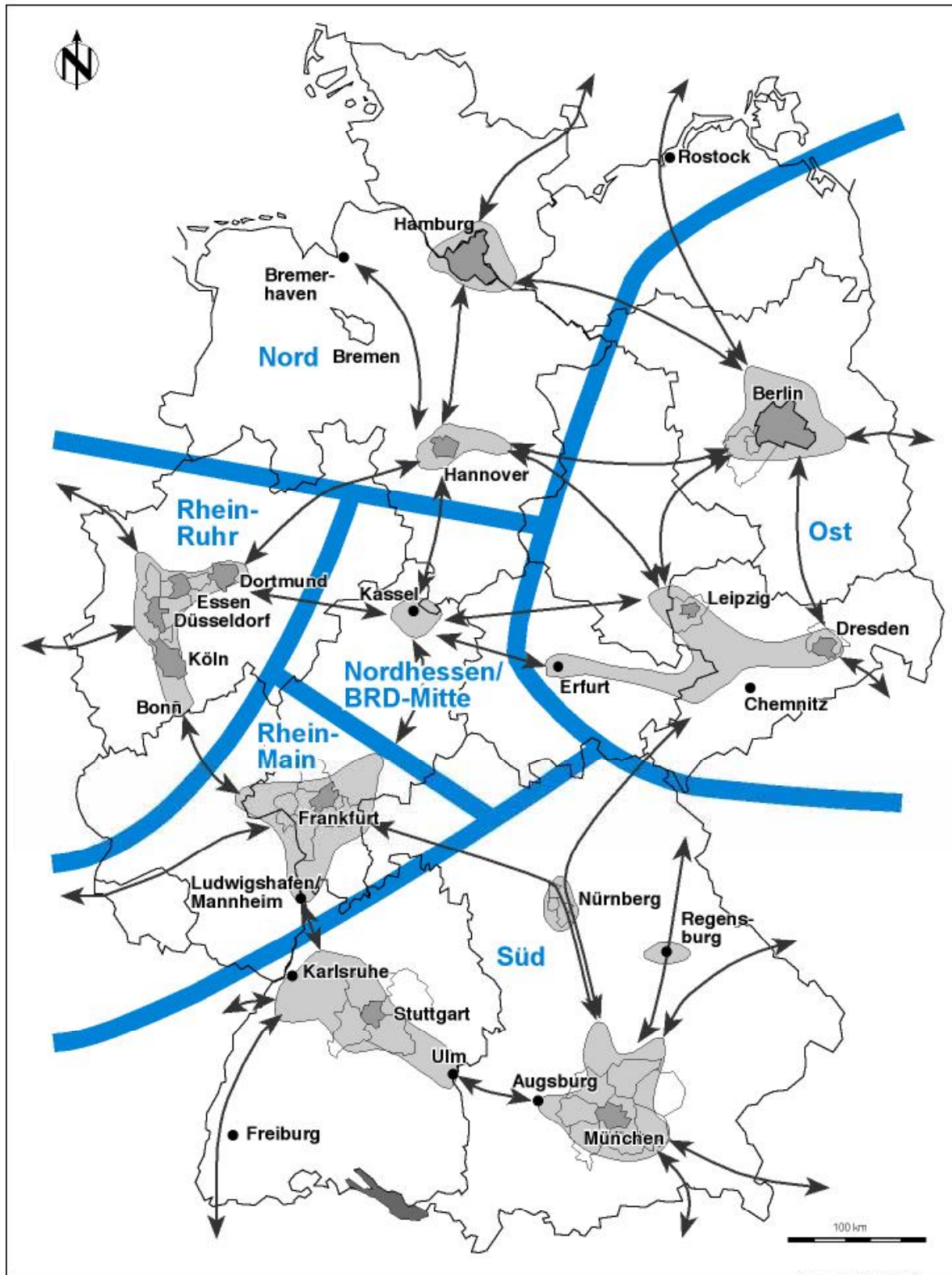
Der mit Abstand wichtigste Markt, München, nimmt einen Anteil von 18,9 % (411 Mio. Euro) am Gesamtvolumen ein, die Metropole Ruhr rangiert mit 10,6 % (231 Mio. Euro) auf Rang 6.

Fazit

- Der Technologie- und Logistikstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch eine zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit aus.
- Nicht nur die breite Menge an Gewerbeflächen, sondern auch konzentrierte Standorte können die Nachfrage vielfältig und individuell binden.
- Die Metropole Ruhr verfügt über ein hohes und durch die dichte Hochschullandschaft qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial.
- Technische Kompetenz ist einer der wesentlichen harten Standortfaktoren der Metropole Ruhr, die sich im Zuge des Strukturwandels etabliert hat.

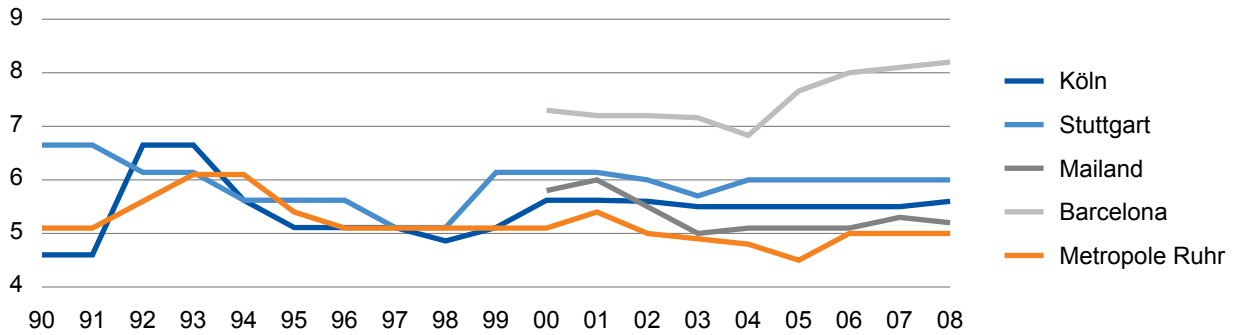
Räumliche Abgrenzung Logistik Entwicklungszentren und Verflechtungsachsen in Deutschland

© BulwienGesa AG 2008



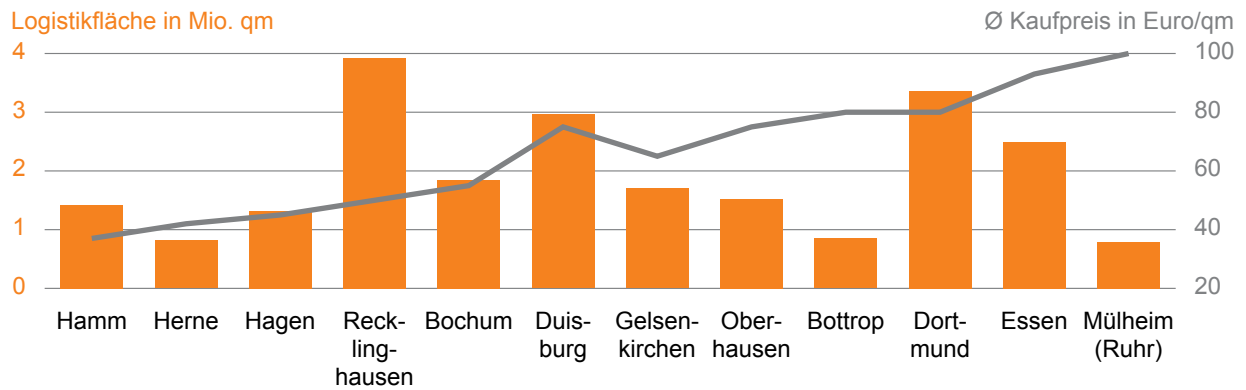
© BulwienGesa AG 2008

Entwicklung der Spitzenmieten für Logistik- und Lagerflächen (Euro/qm pro Monat)



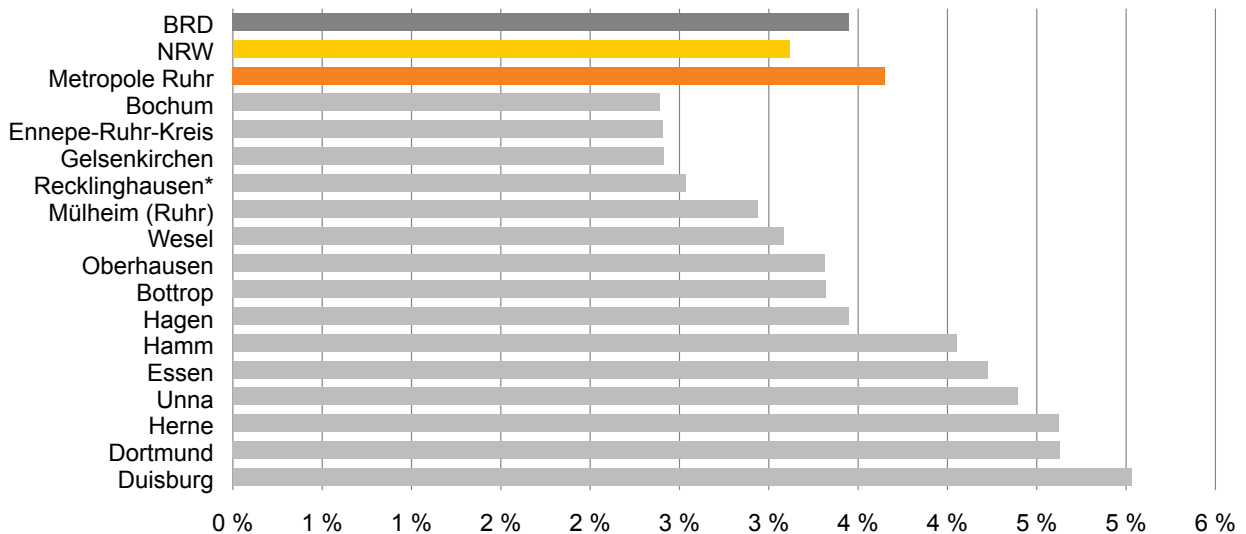
Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Logistikfläche in Mio. qm sowie Ø-Kaufpreis für Gewerbegrundstücke 2008 in Euro/qm



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

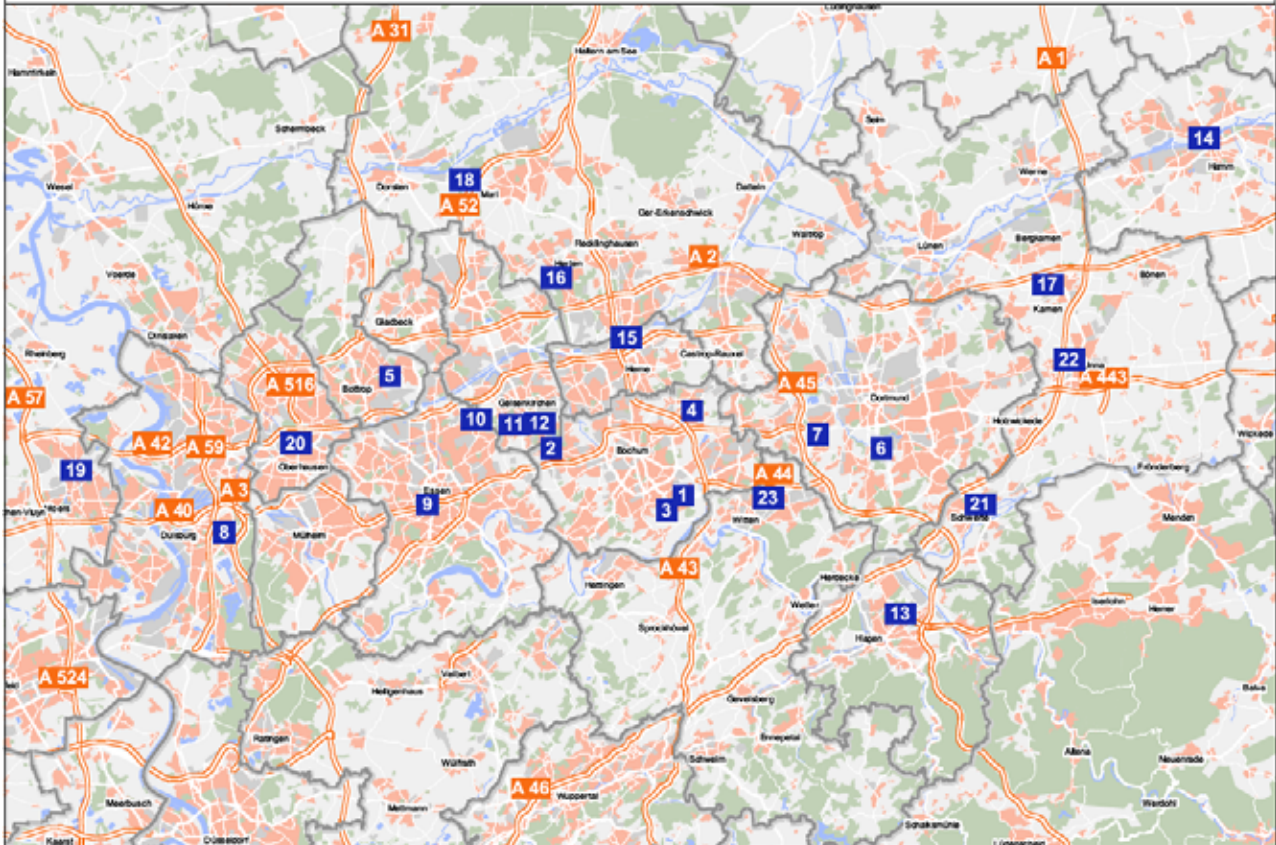
Anteil der SVP-Beschäftigten in der Logistikbranche an allen SVP-Beschäftigten 2007



Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

* Recklinghausen (Stadt)

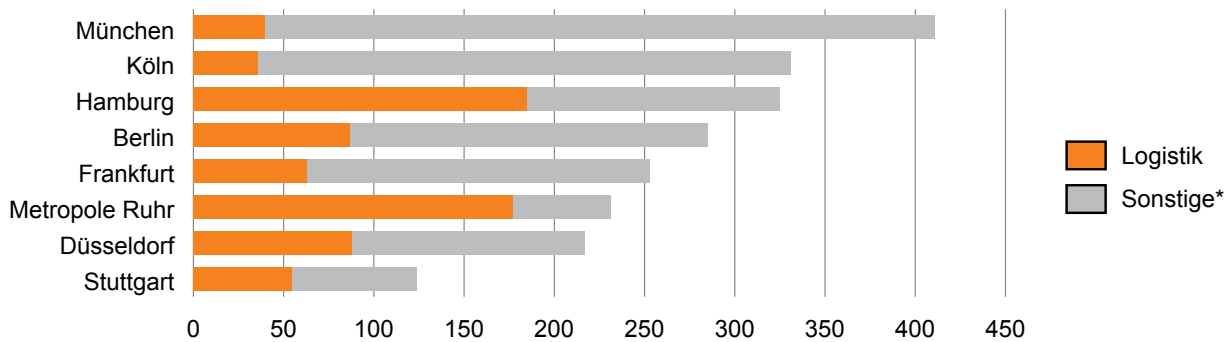
Technologiezentren Metropole Ruhr



Nr. Technologiezentrum	Nr. Technologiezentrum
1 BioMedizinZentrum Ruhr	13 Technologie- und Gründerzentrum Hagen
2 Technologie- und Gründerzentrum Wattenscheid	14 Hammer Technologie- und Gründerzentrum
3 Technologiezentrum Ruhr	15 Innovationszentrum Herne
4 Technologie-Zentrum Wollschläger-Group	16 ZukunftsZentrum Herten
5 Bottroper Gründer- und Technologie-Zentrum	17 Technopark Kamen
6 MST. factory Dortmund	18 Technologie- und Chemiezentrum Marl
7 TechnologieZentrumDortmund	19 Technologiepark Eurotec Rheinpreussen
8 TECTRUM Technologiezentrum für Duisburg	20 Technologiezentrum Umweltschutz Oberhausen
9 Essener Technologie- und Entwicklungs-Centrum	21 TechnoPark + Wirtschaftsförderung Schwerte
10 ZukunftsZentrumZollverein Triple Z	22 Innovations- und Technologiezentrum Unna
11 Wissenschaftspark Gelsenkirchen	23 Forschungs- und Entwicklungs-Zentrum Witten
12 Innovationszentrum Wiesenbusch Gladbeck	

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Investments in Spezialimmobilienmärkten 2008 (in Mio. Euro)



Quelle: BulwienGesa AG

* Unter Sonstige sind Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Kinos, Hotels, Technologiezentren, Kliniken etc. subsummiert

Wichtigste Einzeldeals in Spezialimmobilienmärkten 2008 in der Metropole Ruhr

Objekt	Stadt	Käufer	Verkäufer	qm
Logistik Center Duisburg-Nord	Duisburg	ProLogis	Adler Real Estate / THG Real Estate	60.000
Logistik	Schwerte	WestInvest TargetSelect Logistic	Habacker Holding GmbH	30.200
Pflegewohnstift Rodenberg-tor	Dortmund	Euro Ejendomme A/S	Big Bau	5.000
Garbe Logistikcenter	Dortmund	Garbe Logistic AG	ThyssenKrupp (Westfalenhütte Dortmund)	15.000
Logistik	Duisburg	Hafen Duisburg-Rheinhausen GmbH	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG	15.000
Außenhandelszentrum	Marl	n/a	n/a	15.000
Logistikobjekt Johnson & Johnson	Schwerte	KS-Logistic & Services GmbH & Co. KG	Johnson & Johnson	14.100
Ophoff-Seniorenheim für Demenzkranke	Dortmund	HGA Colonia CareConcept I	Carat Grundstücks-Entwicklungsgesellschaft mbH	4.840
Erweiterung Bepro; ehem. Schachtanlage Consol	Gelsenkirchen	Bepro Blech & Profilstahl GmbH & Co. KG	RAG Montan Immobilien GmbH	10.000
Logistikzentrum der Konsumgenossenschaft Dortmund Kassel	Dortmund	REWE Deutschland	Kenmore Property Group	14.285

Quelle: BulwienGesa AG

22. Wohnungsmarktinvestments

22.1. Der Wohnungsbestand in Deutschland

Die Anbieterstruktur des Mietwohnungsbestandes von rund 23,7 Mio. Mietwohnungen in Deutschland wird durch einen Anteil von ca. 42 % (rund 9 Mio. WE) an gewerblichen Vermietern gegenüber ca. 58 % (rund 14,5 Mio. WE) an privaten Kleinvermietern gekennzeichnet.

Rund 80 % der Wohnungen professioneller Bestandshalter unterliegen der Bewirtschaftung durch Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Zur Besonderheit des deutschen Wohnungsmarktes zählt, dass nahezu die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes in der Wiederaufbauphase der 1950er bis 1970er Jahre errichtet wurde. Vor dem Hintergrund der Alterung dieses Bestandes, der Erfordernis der energetischen Sanierung, aber auch des Wandels moderner Lebensstile gelten etwa 20 bis 30 % dieser Wohnungen als nicht mehr sanierungsfähig. Für Bestandshalter großer Portfolios bedeutet dies einen Abwägungsprozess, der teilweise aufwendige Bestandspflegemaßnahmen oder aber Neubauinvestitionen zur Folge hat. Institutionelle Investoren zeigen jedoch angesichts des prognostizierten Bevölkerungsrückganges eine insgesamt geringe Bereitschaft zu Neubauinvestitionen.

Das Interesse internationaler Investoren seit Ende der 90er Jahre galt zunächst vor allem dem Erwerb von Werkwohnungsbeständen, zunehmend dann auch von kommunalen Wohnungsunternehmen. Unternehmen, in der Regel Mischkonzerne, verkaufen Bestände mit dem Ziel der Konzentration auf ihr Kerngeschäft sowie zur Liquiditätssteigerung. Kommunen und Länder dagegen zielen mit den Verkäufen ihrer Wohnungen auf die Sanierung des Haushaltes und Erhalt der Handlungsfähigkeit ab.

Beispielhaft dafür steht der Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW und ihrer 93.000 Wohnungen (davon ca. 39.000 in der Metropole Ruhr) im 2. Quartal 2008 an Whitehall, den Immobilienfonds der amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs. Das Kernziel der LEG, günstigen Wohnraum für Familien in mittelmäßigen bis schlechten Lagen der Länder zu schaffen, in denen es für private Großinvestoren unwirtschaftlich war zu investieren, war damit obsolet.

Die Übernahme der LEG war vorerst die letzte große Transaktion durch die vorwiegend angloamerikanischen Investmentbanken, bis in Folge der Subprimekrise das Investmentklima hinsichtlich deutscher Wohnungsportfolios deutlich abkühlte. Bereits zuvor wurden innerhalb der Käufer-

fergruppe strukturelle Verschiebungen ersichtlich. Während die großen Transaktionen der ersten Jahre und schwerpunktmäßig 2004/2005 von internationalen Finanzinvestoren wie Fortress, Cerberus/Goldman Sachs, Blackstone oder Morgan Stanley getätigt wurden, kamen zwischenzeitlich kleinere Beteiligungsgesellschaften und börsennotierte Immobilienunternehmen hinzu.

22.2. Vergleich der Wohnungsverkäufe

Mit ihren klar aufgeteilten, großen Wohnungsbeständen standen die Städte des Ruhrgebietes bei den wichtigsten Transaktionen der vergangenen Jahre im Fokus des Interesses. Wesentliche unternehmensverbundene Bestände, z. B. die früheren Werkwohnungen des ThyssenKrupp-Konzerns, liegen aufgrund der industriellen Geschichte des Ruhrgebietes in der Region.

Nach Schätzungen wurden in der Metropole Ruhr seit 2000 mehr als 250.000 Wohnungen mehrheitlich in Portfolioverkäufen, aber auch im Rahmen von Mieterprivatisierungen, veräußert. Zudem liegen Teile der ehem. Bestände der Gagfah, Viterra und der Landesentwicklungsgesellschaft NRW in der Metropole Ruhr, sind jedoch detailliert nicht zu quantifizieren. Die Differenzierung erfolgt nicht anhand von Erst- und Weiterkäufen, Transaktionen werden pro Vertrag erfasst.

Mit einem Volumen von rund 93.000 Wohnungen markiert der Verkauf der LEG NRW die vorerst letzte Transaktion eines großen zusammenhängenden Wohnungsportfolios. Derzeit herrscht aufgrund der Subprime-Krise eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich des Wertes von Wohnungsportfolios, sodass konkrete Kaufabsichten an unterschiedlichen Preisvorstellungen scheitern. Zum Anderen wirken sich die nunmehr restriktive Kreditvergabe und die teilweise geringe Eigenkapitalverfügbarkeit hemmend auf Portfolioverkäufe aus.

Die Entwicklung der Zahlen gehandelter Wohnungen in Paketverkäufen verdeutlicht den Verlauf der Kreditkrise nachvollziehbar. Dabei hat Anfang September der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers dazu geführt, dass am Ende eines ohnehin schwachen Jahres die Umsätze weitgehend einbrachen.

Ohne den Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (89.400 WE in NRW) beläuft sich die Zahl der in Portfolios gehandelten Wohnungen 2008 auf rund 42.000 Wohnungen. Damit ist bereits wieder die Dimension aus den Jahren vor dem massiven Eintritt ausländischer Investoren auf den deutschen Markt erreicht.

Auffällig ist in der Metropole Ruhr nicht nur der drastische Rückgang von Paketverkäufen, sondern die geringe Größe der gehandelten Wohnungspakete. Im Jahr 2007 hatten die Portfolios noch ein durchschnittliches Volumen von etwa 1.000 Wohnungen, Pakete umfassten teilweise mehr als 5.000 Einheiten. Derzeit finden Paketdeals in Größenordnungen von bis zu 600 Wohnungen statt, im Durchschnitt beinhalten die Pakete etwa 260 Wohnungen. Gleichzeitig hat sich das Preisniveau von durchschnittlich 68.000 Euro pro Wohnung innerhalb eines Jahres nahezu halbiert.

Die Kaufpreisvolumina von Wohnungspaketen in der Metropole Ruhr liegen damit zumeist deutlich unter 20 Mio. Euro und sind für eine breite Käuferklientel finanzierbar. Für klassische Finanzinvestoren sind diese Volumina dagegen zu klein und nicht interessant.

In den nächsten zwölf Monaten ist zu erwarten, dass sich der Trend zu kleineren Wohnungspaketen fortsetzt. In der Metropole Ruhr werden Paketverkäufe mit mehr als 1.000 Wohnungen vorerst als Ausnahme gelten. Das Preisniveau wird sich ebenso auf niedrigem Niveau stabilisieren.

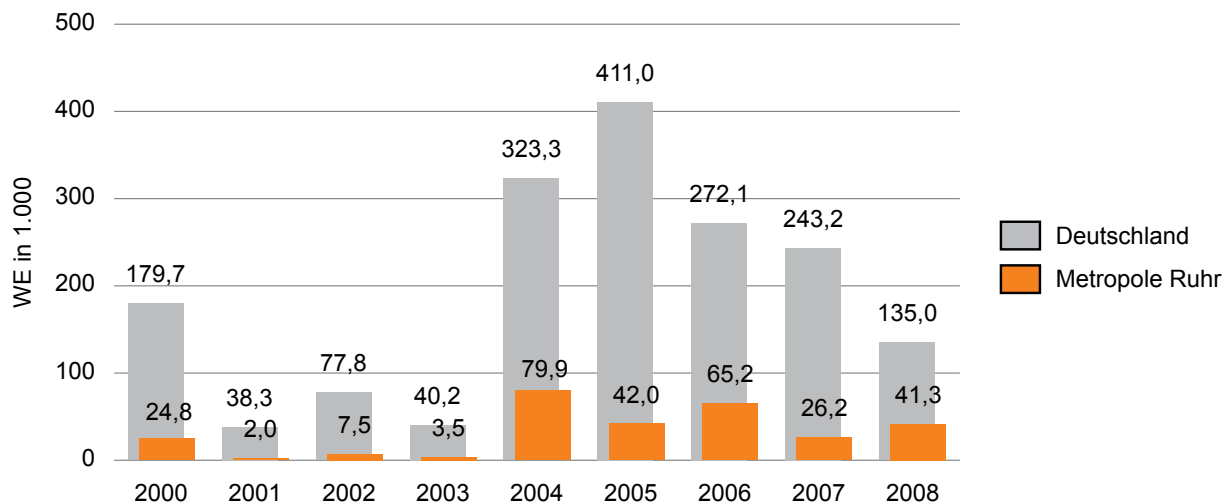
Fazit

- Das große Volumen an Wohnungsbeständen in der Metropole Ruhr bietet weiterhin zahlreiche Investitionsmöglichkeiten und Potenziale.
- Die Sanierung von Wohnungsbeständen innerhalb der Portfoliostrategie sichert die Wertsteigerung der Immobilien.
- Public-Private-Partnership-Projekte sichern die soziale und städtebauliche Qualität von Wohnraum innerhalb der Metropole Ruhr.
- In der Metropole Ruhr sind zwei Trends zu erkennen, die einen vitalen Markt charakterisieren: Nicht nur kommunale Bestände werden verkauft, sondern auch städtische Unternehmen kaufen Wohnungsbestände auf.

Die wichtigsten überregionalen Wohnungsbestandshalter in der Metropole Ruhr (Auswahl)			
Name	Wohnungsbestand	Lage	Gesellschaften/Beteiligungen
Deutsche Annington	rund 190.000 WE	bundesweit	2001: ca. 64.000 ehem. Eisenbahner-Wohnungen (BEV) 2003: ca. 10.000 WE nach Übernahme der BIG-Heimbau AG, Kiel 2004: ca. 4.500 WE von RWE übernommen 2005: ca. 138.000 WE der ehemaligen Viterra
GAGFAH Group	rund 170.000 WE	bundesweit	GAGFAH, NILEG, Acquisition 1, WOBA Dresden
Whitehall/ Goldman Sachs	rund 93.000 WE (davon rund 39.000 WE in der Metropole Ruhr)	landesweit	ehem. LEG NRW mit 13 Gesellschaften, z. B. – LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf – Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund – GeWo mbH, Castrop-Rauxel
Evonik Wohnen GmbH (vormals RAG Immobilien)	rund 60.000 WE	landesweit	Tochtergesellschaften, u. a. – Rhein Lippe Wohnen, Kamp-Lintfort – Wohnbau Westfalen, Dortmund, Hamm – Wohnbau Auguste Victoria, Marl – Bauverein Glückauf, Ahlen
THS TreuHandStelle GmbH	rund 76.000 WE (rund 60.000 WE in der Metropole Ruhr inkl. Ostwestfalen)	landesweit	5 Gesellschaften, z. B. – VMW GmbH, Recklinghausen – Glückauf GmbH, Lünen – VWG mbH, Herne
Immeo Wohnen	rund 47.000 WE	landesweit	Schwerpunkt Rhein-Ruhr-Region
Die wichtigsten regionalen Wohnungsbestandshalter in der Metropole Ruhr (Auswahl)			
Allbau AG, Essen	rund 18.000 WE	Essen	
Dogewo21, Dortmund	rund 16.000 WE	Dortmund	Dortmunder gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Gebag, Duisburg	rund 14.200 WE	Duisburg	Duisburger gemeinnützige Baugesellschaft AG
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum	rund 12.700 WE	Bochum	Hauptgesellschafter Stadtwerke Bochum (49,1 %), weiter u. a. Deutsche Annington, Eurohypo und Evonik Wohnen

Quelle: BulwienGesa AG, Öffentlichkeitsarbeit der Gesellschaften

Verkäufe von Wohnungsbeständen in der Metropole Ruhr seit 2000 (Erst- und Wiederverkäufe, Auswahl)



Anmerkung: Für die Metropole Ruhr sind die Verkäufe der GAGFAH mit 82.000 WE an Fortress Investment Group (2004) und der Viterra mit 138.000 WE an Deutsche Annington (2005) nicht berücksichtigt, da die Bestände bundes- bzw. landesweit verstreut und somit nicht regional zuzuordnen sind.

Quelle: BulwienGesa AG

Die wichtigsten Portfolioverkäufe in der Metropole Ruhr seit 2000 (Auswahl)

Jahr	Volumen in WE	Standort	Deal/Verkäufer	Käufer	Verkaufspreis in Euro
2000	9.000	Essen	Bund/Bundeseisenbahnvermögen	Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum	2,1 Mrd.
2000	6.200	Herne	Bund/Bundeseisenbahnvermögen	THS TreuHandStelle, Gelsenkirchen	k. A.
2004	48.000	Essen, Mülheim, Oberhausen, Gelsenkirchen u. a.	Übernahme der Thyssen Krupp Immobilien	Morgan Stanley und Corpus Immobiliengruppe	2,1 Mrd.
2004	27.000	Dortmund, Bochum, Gelsenkirchen u. a.	Viterra AG, Essen	Mira Grundstücksgesellschaft, Grünwald	550 Mio.
2004	4.500	Raum Essen	Übernahme ehemaliger RWE-Werkwohnungen	Deutsche Annington Immobilien GmbH	225 Mio.
2005	13.500	Ruhrgebiet	DAL Deutsche Anlagen Leasing	Babcock & Brown	605 Mio.
2005	4.300	Ruhrgebiet	LEG NRW	GAGFAH Group, Essen	k. A.
2005	3.450	Rhein-Ruhr-Region	Mira Grundstücksgesellschaft, Grünwald	Häusser-Bau GmbH, Bochum u. a.	k. A.
2005	3.000	Bochum, Essen, Dortmund, Gelsenkirchen u. a.	Verkauf aus Privatbesitz	Cerberus Capital Management L.P.	k. A.
2006	40.000	Rhein-Ruhr-Region (weiterhin Düsseldorf)	Morgan Stanley	Foncière Développement Logements (FDL)	2,1 Mrd.
2007					
2007	5.660	Ruhrgebiet u. a.	Vivacon AG, Köln	Institutioneller Investor	220 Mio.
2007	4.300	Rhein-Ruhr-Region (und Berlin)	k. A.	BGP Investment S.à r.l.	k. A.
2007	3.000	Essen, Dortmund (weiterhin Berlin und Hamburg)	Janssen & Helbing, Dorsten	Suse Property GmbH, Beckum	k. A.
2008	89.400	Nordrhein-Westfalen	Land NRW	Whitehall Funds/Goldman Sachs	3,7 Mrd.

Quelle: BulwienGesa AG

23. Einzelhandelsimmobilien als Investment

Werthaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien Nettoanfangsrendite

Das gesteigerte Investmentinteresse der Jahre 2006 und 2007 lässt sich an dem so genannten „Yield-Shift“ (Absinken der Immobilienrenditen) ablesen, der in den A-Standorten am stärksten ausfiel. Im Renditevergleich liegen die B-Städte daher immer noch weit über dem Niveau der A-Städte. Zum Vergleich: in den internationalen Vergleichsstädten Barcelona und Mailand liegen die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen zwischen 4,3 % und 5 %. Daraus resultiert, dass B-Standorte ein deutlich günstigeres Return at Risk-Verhältnis aufweisen als A-Standorte. Für die Metropole Ruhr ist das Rendite-Risiko-Verhältnis besonders gut ausgeprägt.

In der Konsequenz sind an B-Standorten wie den Metropole Ruhr-Städten bei geringeren Schwankungen höhere Renditen, sowohl als Anfangsrendite als auch als Total Return, erzielbar. Das bedeutet, dass B-Standorte, darunter speziell die Metropole Ruhr, aufgrund ihrer stabilisierenden Eigenschaften innerhalb von Immobilienportfolios, langfristig stabilere Mieterträge sichern.

Werthaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien German Property Index

Der GPI der Metropole Ruhr ist im gesamtdeutschen Vergleich seit 1991 durchschnittlich und verläuft auch in Abschwungphasen positiv. Bezogen auf die Vergleichsstadt Köln zeigt der GPI der Metropole Ruhr einen vor allem in den Abschwungphasen des Immobilienzyklus geringfügig günstigeren Verlauf. Starke Jahre mit überdurchschnittlich hohem Total Return wie in Stuttgart sind weder in der Metropole Ruhr noch in Köln eingetreten. Für die kommenden zwei Jahre geht die BulwienGesa AG aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutschlandweit von einem abnehmenden Verlauf des Total Return aus. Die Metropole Ruhr wird durch ihre geringe Volatilität im Vergleich der A-Standorte voraussichtlich weniger von dieser Entwicklung betroffen sein.

Spitzenmieten in 1a-Lagen in der Metropole Ruhr

Die Entwicklung der Spitzenmieten in den 1a-Lagen zeigt seit 2000 den Bedeutungsverlust aufgrund des zunehmenden regionalen Wettbewerbs der Städte in der Region sowie der fortschreitenden Shopping Center-Entwicklung. Mit Ausnahme von Dortmund, wo die Spitzenmiete um 21 % gestiegen ist, sind die Mieten in der gesamten Region rückläufig.

Mittels der Zentralitätskennziffer ist es möglich, die Attraktivität der Städte in der Metropole Ruhr als Einzelhandelsstandort zu beschreiben. Die Zentralitätskennziffer bemisst sich aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft. Werte über 100 kennzeichnen Städte mit einem höheren Kaufkraftzufluss aus dem Umland, das Ausgabevolumen liegt über der ansässigen Kaufkraft. Werte unter 100 stehen für Standorte, in denen das Ausgabevolumen unter der ansässigen Kaufkraft liegt – hier fließt Kaufkraft an andere Standorte ab. Zu beachten ist, dass der hohe Zentralitätswert für Oberhausen nicht aus der besonderen Anziehungskraft der Innenstadt resultiert, im Gegenteil: Die Stadt verfügt mit dem Centro über eines der größten Shopping-Center bundesweit mit ca. 84.000 qm GLA, das bis 2011 noch einmal um 30.000 qm erweitert werden soll.

In den Städten der Metropole Ruhr gibt es 19 Shopping-Center mit einer Gesamtmietfläche von rund 673.700 qm GLA. Allein die drei größten Center in Bochum, Oberhausen und Mülheim (Ruhr) umfassen rund 283.000 qm GLA.

Weitere Center mit 127.500 qm Mietfläche befinden sich derzeit im Bau, außerdem liegen Planungen für 151.600 qm Shopping-Center Fläche bereit.

Im Vergleich mit den A-Städten Köln und Stuttgart und den Metropolen Mailand und Barcelona zeigt sich in der Metropole Ruhr eine geringe Pro-Kopf-Versorgung bei Shopping-Centern. Vor allem Stuttgart wird voraussichtlich eine überdurchschnittliche Versorgung nach Realisierung der derzeitigen Planungen aufweisen. Aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft der Region (Stuttgart: 112,6 Punkte, Köln: 109,2 Punkte, Metropole Ruhr: 96,1 Punkte, Bundesdurchschnitt: 100 Punkte) ist auch zukünftig von einer hohen Nachfrage auszugehen.

Aufgrund aktuell umfangreicher Neubauvorhaben und Planungen wird die Versorgung je Einwohner in der Metropole Ruhr jedoch künftig ein durchschnittliches Niveau erreichen.

Die Shopping-Center-Landschaft in der Metropole Ruhr weist u. a. mit dem Centro in Oberhausen sehr innovative Einzelhandelskonzepte mit Entertainment und Gastronomie auf. Daneben zählt das 2009 fertig gestellte Center in Essen (Limbecker Platz) zu den derzeit wichtigsten Einzelhandelsprojekten.

Weitere Projekte in Essen (Essen Arkaden), Duisburg (multi casa) und Dortmund (3Do) mit insgesamt rund 151.000 qm Mietfläche wurden zwischenzeitlich verworfen. Diskussionspunkt war u. a. der potenzielle Wettbewerb zu den Innenstadtlagen mit der Folge eines weiteren

Bedeutungsverlustes der Innenstädte.

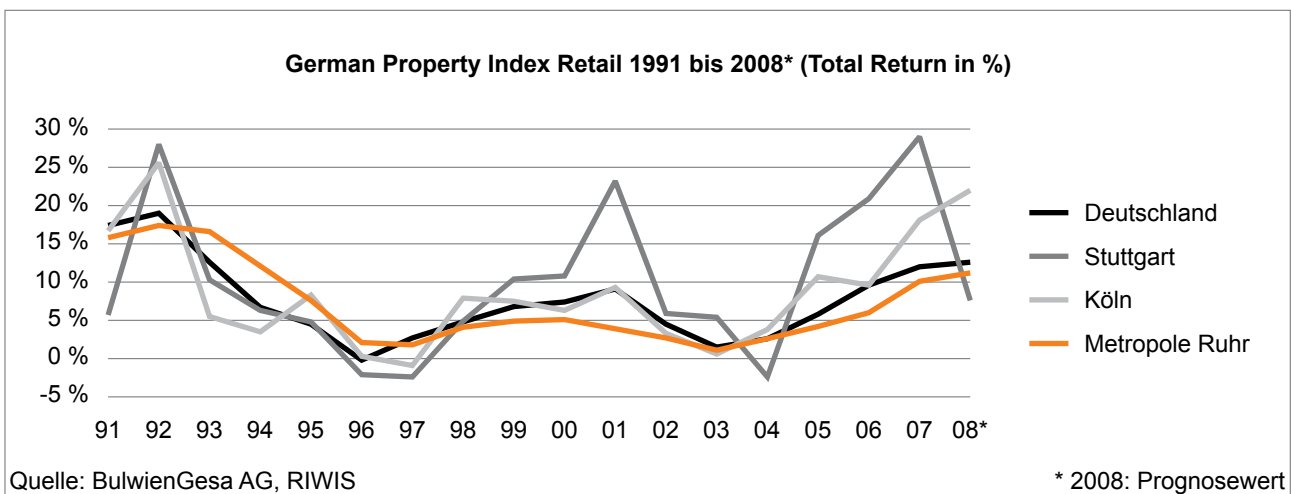
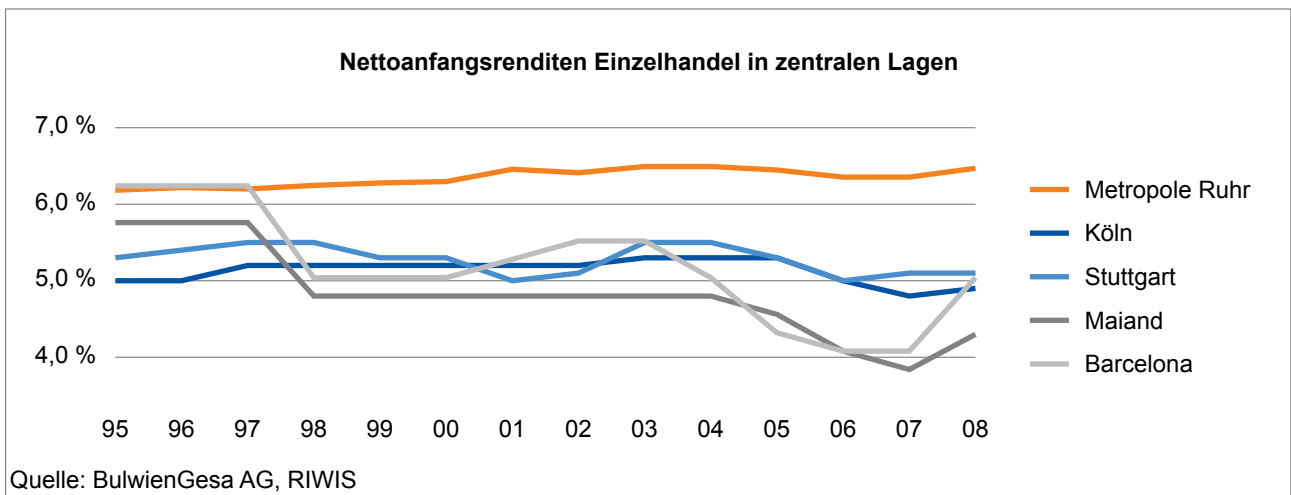
Positiv zu bewerten ist dagegen der Bau des Forums Duisburg, der mit dem City Palais aufgrund der Lage mitten in der Haupteinkaufsstraße zu einer enormen Aufwertung der Duisburger Innenstadt geführt hat.

Investments im Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Metropole Ruhr

In den 7 A-Städten und der Metropole Ruhr wurden 2008 Einzelhandelsinvestments im Wert von 2.582 Mio. Euro umgesetzt. Die Metropole Ruhr lag mit einem Investmentvolumen von 162 Mio. Euro (6,3 %) vor Frankfurt (149 Mio., 5,8 %) auf dem vierten Rang. Die wichtigsten Märkte Berlin (671 Mio. Euro) und Hamburg (661 Mio. Euro) nehmen jeweils einen Anteil von 26 % am Gesamtvolumen ein.

Fazit

- Der Einzelhandelsstandort Metropole Ruhr zeichnet sich durch ein hohes Volumen an Kunden und dadurch einer absolut gesehen hohen Kaufkraft aus.
- Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindung, verfügt die Metropole Ruhr über ein großes Einzugsgebiet, das zudem kaufkräftige externe Kunden anzieht.
- Die vielfältige Einzelhandelsstruktur ist durch Shopping Center, Malls und innovative Konzepte gekennzeichnet.
- Die vergleichsweise geringe Shoppingcenter-Fläche pro Kopf bietet ein hohes Entwicklungs- und Investitionspotenzial.



Entwicklung der Spitzenmieten in 1a-Lagen in den Großstädten der Metropole Ruhr 2000 bis 2008			
	2000 (Euro/qm)	2008 (Euro/qm)	2000 bis 2008 (Anteil)
Dortmund	153,4	185,0	20,6 %
Essen	148,3	110,0	-25,8 %
Bochum	86,9	80,0	-8,0 %
Duisburg	81,8	75,0	-8,3 %
Gelsenkirchen	71,6	64,0	-10,6 %
Hagen	66,5	60,0	-9,7 %
Moers	56,2	45,0	-20,0 %
Recklinghausen (Stadt)	58,8	45,0	-23,5 %
Oberhausen	51,1	42,0	-17,9 %
Bottrop	46,0	41,0	-10,9 %
Hamm	46,0	35,0	-23,9 %
Witten	33,2	33,0	-0,7 %
Herne	40,9	31,0	-24,2 %
Mülheim (Ruhr)	63,9	30,0	-53,1 %

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Vergleich der Zentralitätskennziffern in den Großstädten der Metropole Ruhr 2000 und 2009		
	2000	2009
Oberhausen	129,4	139,2
Mülheim (Ruhr)	112,7	110,8
Hagen	111,8	124,6
Essen	108,5	121,2
Bochum	116,3	117,8
Gelsenkirchen	111,1	122,1
Dortmund	108,7	114,9
Hamm	111,0	105,7
Bottrop	91,4	98,1
Duisburg	97,7	104,4
Herne	92,7	96,3
Nordrhein-Westfalen	99,2	102,2

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Shopping-Center (> 10.000 qm GLA) – Metropole Ruhr im nationalen und internationalen Vergleich					
	qm GLA			qm je 1.000 EW	
	Bestand	im Bau	in Planung	aktuell	inkl. Planung/Abriss
Metropole Ruhr	673.750	127.500	151.600	129	179
im nationalen Vergleich					
Köln	178.000	–	11.000	179	179
Stuttgart	103.500	–	77.000	173	252
im internationalen Vergleich					
Barcelona	753.000	25.200	33.600	209	225
Mailand	823.000	57.000	85.800	236	277

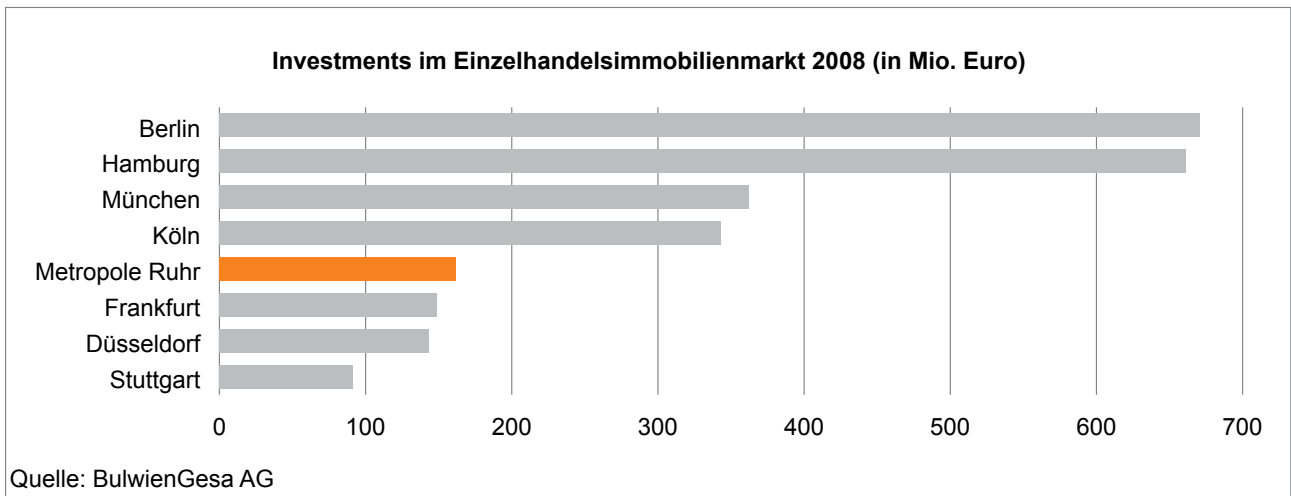
Quelle: BulwienGesa AG, euroPROMIS/PMA

Shopping-Center (> 10.000 qm Mietfläche) in der Metropole Ruhr						
Fertigstellung	Name	Investor	Centerverwaltung	Standort		qm GLA
Bestehende Shopping-Center						
1964/2001	Ruhr Park	Rheinisch-Westfälische Immobilien-Anlagegesellschaft Fonds 47 Dr. Paul Spelsberg KG	EPM Assetis GmbH	Bochum	Am Einkaufszentrum	126.000
1996	Centro	Redevco Germany, Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Centro Management GmbH	Oberhausen	Centroallee	84.000
1973/2001	Rhein-Ruhr-Zentrum	Merrill Lynch/ECE	Gutav Geschäftsbesorgungs GmbH	Mülheim an der Ruhr	Humboldttring 13	73.200
2008	Forum Duisburg	Multi Development Germany	Multi Mall Management Duisburg GmbH	Duisburg	Königstraße 46 - 48	57.000
1974	Marler Stern	WELI Liegenschaftsverwaltung & Co. KG	Center Management Buschmann GmbH MARLER STERN	Marl	Bergstraße 228	48.100
1979/2009	City Center Essen (Rathaus Galerie)	CS Euroreal	EPM ASSETIS GmbH	Essen	Porscheplatz 67	30.000
1974/1994	Forum City Mülheim	DG AG/JP Morgan	Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH	Mülheim an der Ruhr	Hans-Böckler-Platz 1-19	28.000
1960/2003	Volme Galerie	SEB ImmoInvest	sec Strategisches Einzelhandels- und Centermanagement.	Hagen	Friedrich-Ebert-Platz 1-3	27.300
1992	Allee-Center Hamm	Deutsche Euroshop AG	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Hamm	Richard-Matt- haei-Platz 1	25.200
2000	Shopping Arkaden Bochholt	ITG Shopping Arkaden Bochholt	CIV City-immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Betreuungs KG	Bocholt	Willy-Brandt-Straße 10 / Berliner Platz 2	25.000
2001	Allee-Center Essen-Altenessen	KG Klosterstern	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Essen	Altenessener Straße 411	24.000
2008	Limbecker Platz 1. BA	Unilmmo: Europa	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Essen	Berliner Platz / Limbecker Straße	24.000
1984/1994	Drehscheibe/ City Point Bochum	Deka-ImmobilienEuropa	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Bochum	Kortumstraße 85-100	20.500
1995	Uni-Center	Dakota Investments S.A., Luxemburg	Comer Immobilienmanagement GmbH & Co	Bochum	Querenburger Höhe 280	18.000
2002	Löhrhof-Center	German Shopping Centre Fonds aus mfi Management für Immobilien AG und Henderson Global Investors	mfi management für Immobilien AG	Recklinghausen	Kaiserwall 37/ Löhrhof	16.950
2005	Gertrudiscenter	Hanseatische Grundbesitz- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Hanseatische Grundbesitz- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Bochum	Alter Markt 1	12.500

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS

Shopping-Center (> 10.000 qm Mietfläche) in der Metropole Ruhr						
Fertigstellung	Name	Investor	Centerverwaltung	Standort		qm GLA
2002	Stadtbad-Galerie	DIC Asset AG	DIC Onsite GmbH	Bochum	Massenbergstraße 9 - 13	12.000
1973	City-Center Herne	Vail Retail und Ashdown Capital	Donaldsons Deutschland GmbH & Co. KG	Herne	Bahnhofstraße 7A	11.000
1983	Bahnhofs-Center	Property Gelsenkirchen S.a.r.l., Luxemburg	Hochtief Property Management	Gelsenkirchen	Bahnhofsvorplatz 5	11.000
Im Bau befindliche Shopping-Center						
2009	Limbecker Platz	Unilmmo: Europa	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Essen	Berliner Platz/ Limbecker Straße	70.000
2011	CentrO (Erweiterung)	Redevco Germany, Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	CentrO Management GmbH	Oberhausen	Centroallee	30.000
2009	StadtGalerie Witten	Concepta Projektentwicklung GmbH / Westdeutsche Immobilienbank als Joint Venture Stadtgalerie Witten GmbH	StadtGalerie Witten GmbH	Witten	Poststraße / Humboldtplatz	16.000
2009	Reschop Carrée	Dawnay Day Treveria PLC	Reschop Carré Hattingen GmbH	Hattingen	Am Reschop	11.500
In Planung befindliche Shopping-Center						
2011	Recklinghausen Arcaden - Löhrhof-Center / Löhrhof II	German Shopping Centre Fonds aus mfi Management für Immobilien AG und Henderson Global Investors	mfi management für Immobilien AG	Recklinghausen	Kaiserwall 37/ Löhrhof	38.600
2011	Stadtgalerie Thier-Center	Cremer Grundstücks- und Beteiligungsges. mbH & Co. KG, ECE	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co. KG	Dortmund	Westenhellweg	33.000
2011	Quartier am Markt	Multi Development Germany	Multi Mall Management	Recklinghausen	Am Markt 16	25.800
2010	Königsgalerie	Multi Development Germany	Multi Mall Management	Duisburg	Sonnenwall 14-20, Kuhstraße 33	19.200
2010	Moers Arcaden am Königlichen Hof	mfi Management für Immobilien AG / OMD Objekt-Marketing & Development AG	mfi Management für Immobilien AG	Moers	Uerdinger Straße / Kautzstraße / Homberger Straße 10	18.000
2012	Rathaus-Galerie	GEDO Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG		Hagen	Rathausstraße / Potthofstraße / Mittelstraße	17.000

Quelle: BulwienGesa AG, RIWIS



Die wichtigsten Einzeldeals im Einzelhandelsimmobilienmarkt 2008 in der Metropole Ruhr

Objekt	Stadt	Käufer	Verkäufer	qm
SB-Warenhaus	Hagen	n/a	Deka-ImmobilienFonds	14.100
Fachmarktzentrum	Bottrop	3C REAL ESTATE AG / Apollo Real Estate Advisors	n/a	12.400
Büro- und Geschäftshaus	Hagen	Freiherr von Meydell GmbH	Deka Immobilien GmbH	10.000
Einkaufszentrum	Herten	Hutley Investment Ltd.	FALK-FONDS 71	8.000
Büro/Handel	Hagen	Privatinvestor	Mirador Projektentwicklungs GmbH	5.500
Büro- und Geschäftshaus	Bochum	n/a	n/a	2.800
Handel	Schwerte	ApS Corp Nordic A/S	n/a	2.800
Wohn- und Geschäftshaus	Dortmund	Property Vision	n/a	2.000
Büro/Handel/Wohnen	Hagen	n/a	Aachener Grund-Fonds Nr. 1	1.800
Büro- und Geschäftshaus	Essen	Antan Gruppe	Unimo Real Estate Holding AG	1.800
Geschäftshaus	Oberhausen	Privat	Privat	1.000
Geschäftshaus	Gelsenkirchen		IVG Innoreal Immobilienfonds OIK Nr. 30	900

Quelle: BulwienGesa AG



 **DIESES PROJEKT WIRD VON DER
EUROPÄISCHEN UNION KOFINANZIERT**

Ministerium für Wirtschaft,
Mittelstand und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen

